



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 995 733 617  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIKELUNDEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Perlemorveien 3  
1639 GAMLE FREDRIKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørn Tollefsrud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 23.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		65 364 043	11 316 311
Annen driftsinntekt		5 170 000	
<b>Sum inntekter</b>		<b>70 534 043</b>	<b>11 316 311</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		50 920 945	8 231 455
Varekostnad		3 651 771	699 900
Lønnskostnad		899 197	1 065 049
Avskrivning av driftsmidler		69 100	82 900
Annen Driftskostnad		3 709 613	1 427 217
<b>Sum kostnader</b>		<b>59 250 626</b>	<b>11 506 521</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>11 283 417</b>	<b>-190 210</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap			4 662 000
Annen renteinntekt		252 544	128 196
Annen finansinntekt		33 393	655
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>285 937</b>	<b>4 790 851</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler			3 125 000
Annen rentekostnad		1 460 413	992 440
Anne Finanskostnad		44 794	2 209
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 505 207</b>	<b>4 119 649</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 219 270</b>	<b>671 202</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>10 064 147</b>	<b>480 992</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		912 567	-238 091
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>9 151 580</b>	<b>719 083</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>9 151 580</b>	<b>719 083</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		9 151 580	719 083
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>9 151 580</b>	<b>719 083</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Maskiner og anlegg		217 527	109 500
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		20 300	74 600
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>237 827</b>	<b>184 100</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		432 000	432 000
Lån til foretak i samme konsern		4 218 017	5 995 520
Andre langsiktige fordringer		47 878	61 658
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>4 697 895</b>	<b>6 489 178</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 935 722</b>	<b>6 673 278</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen beholdning		10 020 911	25 212 789
<b>Sum varer</b>		<b>10 020 911</b>	<b>25 212 789</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		443 925	326 250
Andre kortsiktige fordringer		577 682	2 382 242
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 021 607</b>	<b>2 708 492</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd o.l		17 540 500	2 306 297
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>17 540 500</b>	<b>2 306 297</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>28 583 018</b>	<b>30 227 578</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>33 518 740</b>	<b>36 900 856</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		16 937 225	7 785 645
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>17 037 225</b>	<b>7 885 645</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>17 037 225</b>	<b>7 885 645</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			16 481 755
Øvrig langsiktig gjeld		10 998 381	10 212 648
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 998 381</b>	<b>26 694 403</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 998 381</b>	<b>26 694 403</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 289 813	767 433
Betalbar skatt		912 567	
Skyldige offentlige avgifter		206 174	98 730
Annen kortsiktig gjeld		2 074 579	1 454 646
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 483 133</b>	<b>2 320 809</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 481 514</b>	<b>29 015 212</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>33 518 739</b>	<b>36 900 857</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		121 924 976	85 807 342
Annen driftsinntekt		5 170 000	11 530
<b>Sum inntekter</b>		<b>127 094 976</b>	<b>85 818 872</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		76 470 356	41 895 083
Varekostnad		26 516 220	28 911 553
Lønnskostnad		899 877	1 065 049
Avskrivning av driftsmidler		87 835	101 635
Annen Driftskostnad		7 417 872	4 847 875
<b>Sum kostnader</b>		<b>111 392 160</b>	<b>76 821 195</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>15 702 816</b>	<b>8 997 677</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		82 084	6 075
Annen finansinntekt		134 145	72 113
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>216 229</b>	<b>78 188</b>
Annen rentekostnad		3 238 661	2 588 442
Annen finanskostnad		67 354	60 350
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 306 015</b>	<b>2 648 792</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 089 786</b>	<b>-2 570 604</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>12 613 030</b>	<b>6 427 073</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		1 440 965	593 383
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>11 172 065</b>	<b>5 833 690</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>11 172 065</b>	<b>5 833 690</b>
Minoritetsinteresser		121 929	1 724 130
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>11 050 136</b>	<b>4 109 560</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Maskiner og anlegg		217 527	109 500
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		32 045	105 080
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>249 572</b>	<b>214 580</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer		47 878	61 658
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>47 878</b>	<b>61 658</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>297 450</b>	<b>276 238</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen beholdning		41 787 488	66 707 890
<b>Sum varer</b>		<b>41 787 488</b>	<b>66 707 890</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		383 016	0
Andre kortsiktige fordringer		81 682	355 294
<b>Sum fordringer</b>		<b>464 698</b>	<b>355 294</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		21 900 799	19 913 391
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>21 900 799</b>	<b>19 913 391</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>64 152 985</b>	<b>86 976 575</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>64 450 435</b>	<b>87 252 813</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		17 428 893	6 378 757
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>17 528 893</b>	<b>6 478 757</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Minoritetsinteresser		299 135	177 206
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>299 135</b>	<b>177 206</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>17 828 028</b>	<b>6 655 963</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 278 288	17 911 165
Øvrig langsiktig gjeld		10 998 379	10 212 647
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>12 276 667</b>	<b>28 123 812</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 276 667</b>	<b>28 123 812</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 181 097	27 335 415
Leverandørgjeld		6 559 671	17 628 678
Betalbar skatt		1 440 965	831 474
Skyldige offentlige avgifter		206 174	98 730
Utbytte			1 002 000
Annen kortsiktig gjeld		4 957 833	5 576 741
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>34 345 740</b>	<b>52 473 038</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>46 622 407</b>	<b>80 596 850</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>64 450 435</b>	<b>87 252 813</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 426018

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 995 733 617  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIKELUNDEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Perlemorveien 3  
1639 GAMLE FREDRIKSTAD

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørn Tollefsrud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2022

#### 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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 14.06.2022

---

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: 995 733 617  
EIKELUNDEN EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		65 364 043	11 316 311
Annen driftsinntekt		5 170 000	
<b>Sum inntekter</b>		<b>70 534 043</b>	<b>11 316 311</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		50 920 945	8 231 455
Varekostnad		3 651 771	699 900
Lønnskostnad		899 197	1 065 049
Avskrivning av driftsmidler		69 100	82 900
Annen Driftskostnad		3 709 613	1 427 217
<b>Sum kostnader</b>		<b>59 250 626</b>	<b>11 506 521</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>11 283 417</b>	<b>-190 210</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap			4 662 000
Annen renteinntekt		252 544	128 196
Annen finansinntekt		33 393	655
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>285 937</b>	<b>4 790 851</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler			3 125 000
Annen rentekostnad		1 460 413	992 440
Anne Finanskostnad		44 794	2 209
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 505 207</b>	<b>4 119 649</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 219 270</b>	<b>671 202</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>10 064 147</b>	<b>480 992</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		912 567	-238 091
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>9 151 580</b>	<b>719 083</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>9 151 580</b>	<b>719 083</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		9 151 580	719 083
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>9 151 580</b>	<b>719 083</b>





Organisasjonsnr: 995 733 617  
EIKELUNDEN EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Maskiner og anlegg	217 527	109 500
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	20 300	74 600
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>237 827</b>	<b>184 100</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	432 000	432 000
Lån til foretak i samme konsern	4 218 017	5 995 520
Andre langsiktige fordringer	47 878	61 658
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<b>4 697 895</b>	<b>6 489 178</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>4 935 722</b>	<b>6 673 278</b>

#### Omløpsmidler

##### Varer

Lager av varer og annen beholdning	10 020 911	25 212 789
<b>Sum varer</b>	<b>10 020 911</b>	<b>25 212 789</b>

##### Fordringer

Kundefordringer	443 925	326 250
Andre kortsiktige fordringer	577 682	2 382 242
<b>Sum fordringer</b>	<b>1 021 607</b>	<b>2 708 492</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd o.l	17 540 500	2 306 297
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	<b>17 540 500</b>	<b>2 306 297</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>28 583 018</b>	<b>30 227 578</b>
-------------------------	-------------------	-------------------

<b>SUM EIENDELER</b>	<b>33 518 740</b>	<b>36 900 856</b>
----------------------	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>		
Aksjekapital	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	16 937 225	7 785 645
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>17 037 225</b>	<b>7 885 645</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>17 037 225</b>	<b>7 885 645</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner		16 481 755
Øvrig langsiktig gjeld	10 998 381	10 212 648
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>10 998 381</b>	<b>26 694 403</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>10 998 381</b>	<b>26 694 403</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	2 289 813	767 433
Betalbar skatt	912 567	
Skyldige offentlige		
avgifter	206 174	98 730
Annen kortsiktig gjeld	2 074 579	1 454 646
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>5 483 133</b>	<b>2 320 809</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>16 481 514</b>	<b>29 015 212</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>33 518 739</b>	<b>36 900 857</b>



Organisasjonsnr: 995 733 617  
EIKELUNDEN EIENDOM AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		121 924 976	85 807 342
Annen driftsinntekt		5 170 000	11 530
<b>Sum inntekter</b>		<b>127 094 976</b>	<b>85 818 872</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		76 470 356	41 895 083
Varekostnad		26 516 220	28 911 553
Lønnskostnad		899 877	1 065 049
Avskrivning av driftsmidler		87 835	101 635
Annen Driftskostnad		7 417 872	4 847 875
<b>Sum kostnader</b>		<b>111 392 160</b>	<b>76 821 195</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>15 702 816</b>	<b>8 997 677</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		82 084	6 075
Annen finansinntekt		134 145	72 113
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>216 229</b>	<b>78 188</b>
Annen rentekostnad		3 238 661	2 588 442
Annen finanskostnad		67 354	60 350
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 306 015</b>	<b>2 648 792</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 089 786</b>	<b>-2 570 604</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat		1 440 965	593 383
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>11 172 065</b>	<b>5 833 690</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>11 172 065</b>	<b>5 833 690</b>
Minoritetsinteresser		121 929	1 724 130
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>11 050 136</b>	<b>4 109 560</b>



Organisasjonsnr: 995 733 617  
EIKELUNDEN EIENDOM AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Maskiner og anlegg	217 527	109 500
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	32 045	105 080
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>249 572</b>	<b>214 580</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Andre langsiktige fordringer	47 878	61 658
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<b>47 878</b>	<b>61 658</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>297 450</b>	<b>276 238</b>
--------------------------	----------------	----------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

Lager av varer og annen beholdning	41 787 488	66 707 890
<b>Sum varer</b>	<b>41 787 488</b>	<b>66 707 890</b>

##### Fordringer

Kundefordringer	383 016	0
Andre kortsiktige fordringer	81 682	355 294
<b>Sum fordringer</b>	<b>464 698</b>	<b>355 294</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	21 900 799	19 913 391
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	<b>21 900 799</b>	<b>19 913 391</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>64 152 985</b>	<b>86 976 575</b>
-------------------------	-------------------	-------------------

<b>SUM EIENDELER</b>	<b>64 450 435</b>	<b>87 252 813</b>
----------------------	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	17 428 893	6 378 757



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>17 528 893</b>	<b>6 478 757</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Minoritetsinteresser	299 135	177 206
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>299 135</b>	<b>177 206</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>17 828 028</b>	<b>6 655 963</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 278 288	17 911 165
Øvrig langsiktig gjeld	10 998 379	10 212 647
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>12 276 667</b>	<b>28 123 812</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>12 276 667</b>	<b>28 123 812</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	21 181 097	27 335 415
Leverandørgjeld	6 559 671	17 628 678
Betalbar skatt	1 440 965	831 474
Skyldige offentlige avgifter	206 174	98 730
Utbytte		1 002 000
Annen kortsiktig gjeld	4 957 833	5 576 741
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>34 345 740</b>	<b>52 473 038</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>46 622 407</b>	<b>80 596 850</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>64 450 435</b>	<b>87 252 813</b>



Organisasjonsnr: 995 733 617  
EIKELUNDEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
1.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Organisasjonsnr: 995 733 617  
EIKELUNDEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
1.00

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.



Eikelunden Eiendom AS

---

**EIKELUNDEN**

## Årsrapport for 2021

**Årsregnskap og konsernregnskap**

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter



Eikelunden Eiendom AS

## Eikelunden Eiendom AS

### Årsberetning 2021

#### Virksomhetens art

Eikelunden Eiendom AS er et eiendoms- og investeringsselskap med kontoradresse i Fredrikstad kommune. Selskapet driver med utvikling og salg av boligeiendommer og investeringer i andre selskaper som også driver med boligutvikling.

Eikelunden Eiendom AS er morselskapet i konsernet for Brunnsbykollen Utvikling AS, Ringstadåsen Utvikling AS, og Trondalen Utvikling AS.

Datterselskapenes virksomhet omfatter utvikling og salg av boligeiendommer. Selskapenes virksomhet er lokalisert i Fredrikstad kommune.

#### Morselskapets årsresultat foreslås disponert slik:

Årsoverskudd:	9 151 580
Avsatt til annen egenkapital:	9 151 580
Sum disponert:	9 151 580

#### Konsernregnskap er utarbeidet og viser som følger:

Konsernets salgsinntekter:	121 924 976
Konsernets årsoverskudd:	11 172 065
Konsernets egenkapital:	17 828 028

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskapet med noter uttrykk for virksomhetens resultat for 2021 og den økonomiske stillingen ved årsskifte. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som er av betydning for bedømmelsen av regnskapet.

#### Kontantstrømoppstilling

Resultat fra operasjonelle aktiviteter for morselskapet har ett større avvik mot selskapets driftsresultat grunnet endringer i andre tidsavgrensingsposter og endring i varelager. Øvrige elementer i morselskapets kontantstrøm er i all hovedsak tilknyttet investeringer, nedbetaling av lån. For konsernets del fremkommer de samme effektene som for morselskapet, men her gir også større nedbetalinger av leverandørgjeld effekt.

#### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antakelsen ligger konsernets finansielle stilling og langsiktige strategiske prognoser for årene fremover.

#### Likestilling

Det er 1 ansatt i Eikelunden Eiendom AS. I datterselskapene er det ingen ansatt. Konsernet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn. Konsernet har i sin policy innarbeidet bestemmelser som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn i saker som for eksempel lønn, avansement og rekruttering. Styret i morselskapet består av 2 personer som er menn.

#### Likviditetsrisiko

Styret vurderer likviditeten for selskapet som god, og det er ikke besluttet å innføre tiltak som endrer virksomhetens likviditetsrisiko.



## Eikelunden Eiendom AS

---

### Finansiell risiko

Selskapet er ikke disponert for endringer i valutakurser, da alle inntekter og kostnader i konsernet er i norske kroner.

### Markedsrisiko

Konsernets lønnsomhetsutvikling er basert på langsiktige og stabile kunderelasjoner. Konsernet er i liten grad eksponert for endringer i valutakurser, ettersom det alt vesentligste av inntekter og kostnader er i norske kroner. Konsernet er eksponert for endringer i rentenivået, da selskapets gjeld har flytende rente. Videre kan endringer i rentenivået påvirke investeringsmuligheter i fremtidige perioder.

### Kredittrisiko

Risikoen for at konsernets kunder ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser ansees som lav da det historisk sett har vært lite tap på fordringer i datterselskapene.

### Arbeidsmiljø

Det her vært 1 ansatt i morselskapet i 2021. I konsernet var det sysselsatt ca. 1 årsverk. Sykefraværet i konsernet er lavt. Det har ikke forekommet eller blitt rapportert om alvorlige arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året, som har resultert i store materielle skader eller personskader. Arbeidsmiljøet betraktes som godt, og det iverksettes løpende tiltak for forbedringer.

### Ytre miljø

Konsernet har begrenset med aktivitet som medfører påvirkning på det ytre miljø. Selskapet er ikke regulert av konsesjoner eller pålegg av miljømessig karakter.

### Redegjørelse for fremtiden

Ved inngangen til 2022 synes markedet fortsatt å ha en positiv utvikling. Omsetningen ligger på nivå med tidligere år.

Fredrikstad, 2. juni 2022

I styret for Eikelunden Eiendom AS og konsern

---

Bjørn Tollefsrud  
Styreleder/Daglig leder

---

Inge Engseth  
Styremedlem



## Eikelunden Eiendom AS

### RESULTATREGNSKAP

#### Konsern

	Note	2021	2020
Salgsinntekter	6	121 924 976	85 807 342
Andre driftsinntekter		5 170 000	11 530
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>127 094 976</b>	<b>85 818 872</b>
Beholdningsendring		76 470 356	41 895 083
Varekostnad	12	26 516 220	28 911 553
Lønnskostnad	4, 5	899 877	1 065 049
Avskrivninger	9	87 835	101 635
Annen driftskostnad	4	7 417 872	4 847 875
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>111 392 160</b>	<b>76 821 195</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>15 702 816</b>	<b>8 997 677</b>
Renteinntekter		82 084	6 075
Annen finansinntekt		134 145	72 113
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>216 229</b>	<b>78 188</b>
Rentekostnader		3 238 661	2 588 442
Annen finanskostnad		67 354	60 350
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 306 015</b>	<b>2 648 792</b>
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-3 089 786</b>	<b>-2 570 604</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>12 613 030</b>	<b>6 427 073</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	2	1 440 965	593 383
<b>Årsresultat</b>	7	<b>11 172 065</b>	<b>5 833 690</b>
Herav til minoritetsinteresse		121 929	1 724 130
Årsresultat til majoritetsinteresse		11 050 136	4 109 560
<b>Sum fordelt</b>	7	<b>11 172 065</b>	<b>5 833 690</b>



## Eikelunden Eiendom AS

BALANSE PR. 31.12.21

Konsern

EIENDELER	Note	2021	2020
Maskiner og anlegg		217 527	109 500
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		32 045	105 080
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>9</b>	<b>249 572</b>	<b>214 580</b>
Andre langsiktige fordringer		47 878	61 658
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>47 878</b>	<b>61 658</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>297 450</b>	<b>276 238</b>
<b>Varer</b>	<b>11</b>	<b>41 787 488</b>	<b>66 707 890</b>
Kundefordringer		383 016	0
Andre fordringer		81 682	355 294
<b>Sum fordringer</b>		<b>464 698</b>	<b>355 294</b>
<b>Bankinnskudd</b>	<b>8</b>	<b>21 900 799</b>	<b>19 913 391</b>
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>64 152 985</b>	<b>86 976 575</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>64 450 435</b>	<b>87 252 813</b>



## Eikelunden Eiendom AS

BALANSE PR. 31.12.

Konsern

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
Aksjekapital		100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	3, 7	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
Annen egenkapital		17 428 893	6 378 757
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	7	<b>17 428 893</b>	<b>6 378 757</b>
<b>Minoritetsinteresser</b>	7	<b>299 135</b>	<b>177 206</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>17 828 028</b>	<b>6 655 963</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	1 278 288	17 911 165
Øvrig langsiktig gjeld		10 998 379	10 212 647
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>12 276 667</b>	<b>28 123 812</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	21 181 097	27 335 415
Leverandørgjeld		6 559 671	17 628 678
Betalbar skatt	2	1 440 965	831 474
Skyldig offentlige avgifter	8	206 174	98 730
Utbytte	7	0	1 002 000
Annen kortsiktig gjeld		4 957 834	5 576 741
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>34 345 740</b>	<b>52 473 038</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>46 622 407</b>	<b>80 596 850</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>64 450 435</b>	<b>87 252 813</b>

Fredrikstad  
02.06.2022  
Styret i Eikelunden Eiendom AS

---

Bjørn Tollefsrud  
Styrets leder / Daglig leder

---

Inge Engseth  
Styremedlem



## Eikelunden Eiendom AS

### Kontantstrømoppstilling pr. 31.12.

#### Konsern

	Note	2021	2020
Resultat før skattekostnad		12 613 030	6 427 073
Periodens betalte skatt	2	-831 474	-2 328 812
Ordinære avskrivninger	9	87 835	101 635
Endring i varelager	11	24 920 402	-27 602 886
Endring i kundefordringer		-383 016	47 334
Endring i leverandørgjeld		-11 069 008	10 754 218
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-237 851	-632 325
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>25 099 919</b>	<b>-13 233 763</b>
Utbetaling ved tilgang varige driftsmidler	9	-122 827	0
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-122 827</b>	<b>0</b>
Endring i gjeld til kredittinstitusjon (kortsiktig)	10	-6 154 318	5 986 121
Utbetalinger av utbytte	7	-1 002 000	-2 108 200
Endring langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner (langsiktig)	10	-16 632 877	12 787 619
Endring langsiktig gjeld øvrige		785 732	5 007 200
Tilbakebetalt skatt Covid-19		0	238 091
Innbetaling (endring) langsiktig fordring		13 780	139 623
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-22 989 683</b>	<b>22 050 454</b>
Netto endring i likvider i året		1 987 409	8 816 691
Kontanter og bankinnskudd per 01.01		19 913 390	11 096 699
<b>Kontanter og bankinnskudd per. 31.12</b>	<b>8</b>	<b>21 900 799</b>	<b>19 913 390</b>



## Eikelunden Eiendom AS

### Noter

#### Konsern

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Konsernregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk

#### Konsolidering

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Eikelunden Eiendom AS, datterselskapet Ringstadåsen Utvikling AS (100%), Brunsbykollen Utvikling (100%) og Trondalen Utvikling AS (66,66%). Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50% av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører.

Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig (men ikke bestemmende) innflytelse, over den finansielle og operasjonelle styringen (normalt ved eierandel på mellom 20 % og 50 %). Konsernregnskapet inkluderer konsernets andel av resultat fra tilknyttede selskaper regnskapsført etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse oppnås og inntil slik innflytelse opphører.

Når konsernets tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap, reduseres konsernets balanseførte verdi til null og ytterligere tap regnskapsføres ikke med mindre konsernet har en forpliktelse til å dekke dette tapet.

#### Driftsinntekter

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Varebeholdninger

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.



## **Varige driftsmidler**

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

## **Garantier, Servicearbeid og reklamasjoner**

Ikke opptjent inntekt som er knyttet til garanti- og servicearbeid for avsluttede prosjekter/salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Estimatet beregnes med utgangspunkt i historiske tall for servicearbeid og garantireprasjoner. Beløpet balanseføres som utsatt inntekt og inntektføres lineært over garanti- og serviceperioden.

## **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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

## **Kontantstrømoppstilling**

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



## Note 2 - Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 440 965	593 383
Endring i utsatt skatt	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>1 440 965</b>	<b>593 383</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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-50 354	-52 184	1 830
Garantier og avsetninger	-5 406 077	-6 025 400	619 323
Inntektsført avsatt utbytte	0	59 940	-59 940
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-7 373 915	7 373 915
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	5 456 431	13 391 559	-7 935 128
<b>SUM</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Utsatt skattefordel er ikke balanseført

## Note 3 - Aksjekapital og aksjonær

Aksjekapitalen i Eikelunden Eiendom AS pr. 31.12 består av:

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

### Eierstruktur

	<b>Ordinære</b>	<b>Eierandel</b>
Eivind Engseth AS	50	50
Villatollef AS	50	50
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

## Note 4 - Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelse daglig leder, styret og revisor

<b>Lønnskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Lønninger	752 006	881 605
Arbeidsgiveravgift	109 492	123 178
Pensjonskostnader	9 547	20 888
Andre ytelser	28 832	39 378
<b>SUM</b>	<b>899 877</b>	<b>1 065 049</b>

Konsernet har i år sysselsatt 1 årsverk

Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til styret eller daglig leder

### Revisor

Kostnadsført honorar til revisor fordeler seg på:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Revisjonshonorar	133 875	129 250
Andre tjenester	0	27 484
<b>SUM</b>	<b>133 875</b>	<b>156 734</b>

Beløpet er inkl. merverdiavgift.



## Note 5 - Obligatorisk tjenestepensjon

Deler av konsernet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

## Note 6 - Salgsinntekter

	2021	2020
Salgsinntekter i Norge	121 924 976	85 807 342

## Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Minoritetsinteresse	SUM
Egenkapital 01.01	100 000	6 378 757	177 206	6 655 963
Årsresultat		11 050 136	121 929	11 172 065
Egenkapital 31.12	100 000	17 428 893	299 135	17 828 028

## Note 8 - Bankinnskudd

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetreksmidler med kr 61 010 pr 31.12. Skyldig skattetrekk pr 31.12 utgjorde kr 60 968.

## Note 9 - Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	Maskiner og anlegg	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	549 259	148 647	697 906
Tilgang	0	122 827	122 827
Avgang	0	0	0
<b>Anskaffelseskost pr. 31.12.21</b>	<b>549 259</b>	<b>271 474</b>	<b>820 733</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21	-517 214	-53 947	-571 161
<b>Bokført verdi</b>	<b>32 045</b>	<b>217 527</b>	<b>249 572</b>
Årets avkrivninger	73 035	14 800	87 835
Økonomisk levetid	5 år	10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

## Note 10 - Pantstillelser og garantier

	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner med tilhørende pant	22 459 385	45 246 580
Banken har tatt pant i konsernets varelager på totalt	41 787 488	65 688 838

Det meste av selskapets gjeld er byggelån der nedbetalingstid ikke er fastsatt. Kroner 522 678 forfaller senere enn 5 år.



## Note 11 - Varer

	2021	2020
Boliger under oppføring	22 804 438	37 694 885
Grunnarbeider	14 856 105	22 912 005
Tomter	4 126 945	6 101 000
<b>SUM</b>	<b>41 787 488</b>	<b>66 707 890</b>

## Note 12 - Transaksjoner med nærstående parter

Konsernet har kjøpt tjenester i form av byggeledelse fra VillaTollef AS, samt entreprenørtjenester fra Eivind Engseth AS



# Årsregnskap 2021 for Eikelunden Eiendom AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet  
Revisors beretning

---

Utarbeidet av:

**ecit**



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Eikelunden Eiendom AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Salgsinntekt	1	65 364 043	11 316 311
Annen driftsinntekt		5 170 000	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>70 534 043</b>	<b>11 316 311</b>
Varekostnad		3 651 771	699 900
End. beh. varer u.tilv. og ferdigvarer		50 920 945	8 231 455
Lønnskostnad	4, 5	899 197	1 065 049
Avskrivning av driftsmidler	8	69 100	82 900
Annen driftskostnad	4	3 709 613	1 427 217
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>59 250 626</b>	<b>11 506 520</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>11 283 417</b>	<b>-190 209</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	9	0	4 662 000
Annen renteinntekt		252 544	128 196
Annen finansinntekt		33 393	655
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		0	3 125 000
Annen rentekostnad		1 460 413	992 440
Annen finanskostnad		44 794	2 209
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 219 270</b>	<b>671 201</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		10 064 147	480 993
Skattekostnad på ordinært resultat	2	912 567	-238 091
<b>Ordinært resultat</b>		<b>9 151 580</b>	<b>719 083</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>9 151 580</b>	<b>719 083</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	6	9 151 580	719 083
<b>Sum overføringer</b>		<b>9 151 580</b>	<b>719 083</b>



<b>Balanse</b>			
<b>Eikelunden Eiendom AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Maskiner og anlegg	8	217 527	109 500
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	8	20 300	74 600
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>237 827</b>	<b>184 100</b>
Investeringer i datterselskap	9, 13	432 000	432 000
Lån til foretak i samme konsern	11, 13	4 218 017	5 995 520
Andre langsiktige fordringer	11	47 878	61 658
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>4 697 894</b>	<b>6 489 178</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 935 721</b>	<b>6 673 278</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Lager av varer og annen beholdning	12	10 020 911	25 212 789
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	13	443 925	326 250
Andre kortsiktige fordringer	9	577 682	2 382 242
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 021 607</b>	<b>2 708 492</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	17 540 500	2 306 297
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>28 583 017</b>	<b>30 227 579</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>33 518 739</b>	<b>36 900 857</b>



<b>Balanse</b>			
<b>Eikelunden Eiendom AS</b>			
	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3, 6	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	16 937 225	7 785 645
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>16 937 225</b>	<b>7 785 645</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>17 037 225</b>	<b>7 885 645</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	0	16 481 755
Øvrig langsiktig gjeld	10	10 998 381	10 212 648
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 998 381</b>	<b>26 694 403</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	13	2 289 813	767 433
Betalbar skatt	2	912 567	0
Skyldig offentlige avgifter		206 174	98 730
Annen kortsiktig gjeld		2 074 579	1 454 646
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 483 133</b>	<b>2 320 809</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 481 513</b>	<b>29 015 212</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>33 518 739</b>	<b>36 900 857</b>
Fredrikstad, 02.06.2022 Styret i Eikelunden Eiendom AS			
_____ Bjørn Tollefsrud styreleder/daglig leder		_____ Inge Engseth styremedlem	



<b>Kontantstrømoppstilling</b>			
<b>Eikelunden Eiendom AS</b>			
	Note	2021	2020
Resultat før skattekostnad		10 064 147	480 992
Periodens betalte skatt		0	0
Nedskrivning av aksjer		0	3 125 000
Ordinære avskrivninger	8	69 100	82 900
Endring i varelager	12	15 191 878	-19 007 774
Endring i kundefordringer		-117 675	-126 260
Endring i leverandørgjeld		1 522 380	-781 529
Endring i andre tidsavgrensningsposter		2 531 939	2 844 262
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>29 261 769</b>	<b>-13 382 409</b>
Utbetaling ved tilgang varige driftsmidler	8	-122 827	0
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-122 827</b>	<b>0</b>
Endring i kortsiktig gjeld til kredittinstitusjon		0	-1 510 509
Endring langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	10	-15 696 022	17 938 956
Tilbakebetalt skatt Covid-19		0	238 091
Netto endring langsiktig fordring	11	1 791 283	-1 538 524
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-13 904 739</b>	<b>15 128 014</b>
<b>Netto endring i likvider i året</b>		<b>15 234 203</b>	<b>1 745 605</b>
<b>Kontanter og bankinnskudd per 01.01</b>		<b>2 306 297</b>	<b>560 692</b>
<b>Kontanter og bankinnskudd per. 31.12</b>	7	<b>17 540 500</b>	<b>2 306 297</b>

Eikelunden Eiendom AS



## Note1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

### Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. 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.

### Aksjer i datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

### Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

### 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.

---

Utarbeidet av ECIT



## Note 2 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	912 567	-238 091
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>912 567</b>	<b>-238 091</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	10 064 147	480 993
Permanente forskjeller	59 940	-1 291 246
Endring i midlertidige forskjeller	597 744	-271 977
Anvendelse av fremførbart underskudd	-6 573 799	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>4 148 032</b>	<b>-1 082 230</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	912 567	0
Skatt på tilbakeført underskudd	0	-238 091
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>912 567</b>	<b>-238 091</b>

Negativ betalbar skatt gjelder adgangen til å tilbakeføre underskudd for 2020 mot skattepliktig overskudd i 2018 og 2019

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-19 720	-25 007	-5 287
Avsetninger mv	-1 982 525	-1 379 494	603 031
<b>Sum</b>	<b>-2 002 245</b>	<b>-1 404 501</b>	<b>597 744</b>
Inntektsført avsatt utbytte	0	59 940	59 940
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-6 573 799	-6 573 799
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	2 002 245	7 918 360	5 916 115
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

Utarbeidet av ECIT



## Note 3 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Eikelunden Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 000,0	100 000
<b>Sum</b>	<b>100</b>		<b>100 000</b>

## Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel
EIVIND ENGSETH AS	50	50,0
INSITE NORGE AS	50	50,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>100</b>	<b>100,0</b>

## Note 4 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	752 006	881 605
Arbeidsgiveravgift	109 492	123 178
Pensjonskostnader	9 547	20 888
Andre ytelser	28 152	39 377
<b>Sum</b>	<b>899 197</b>	<b>1 065 049</b>

Selskapet har i 2021 sysselsatt 1 årsverk.

Det er ikke utbetalt lønn eller andre godtgjørelser til styret eller daglig leder.

## Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 66 375. Det er ikke kostnadsført noe for andre tjenester fra revisor. Beløpet er inkl. merverdiavgift.

## Note 5 Obligatorisk tjenstepensjon

Foretaket er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

## Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2021	100 000	7 785 645	7 885 645
Årets resultat		9 151 580	9 151 580
<b>Pr. 31.12.2021</b>	<b>100 000</b>	<b>16 937 225</b>	<b>17 037 225</b>

Utarbeidet av ECIT



## Note 7 Bundne midler

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetreksmidler med kr 61 010 pr 31.12. Skyldig skattetrekk pr 31.12 utgjorde kr 60 968.

## Note 8 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar ol.	Byggebrakker	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	351 339	148 647	499 985
+ Tilgang kjøpte driftsmidler		122 827	122 827
<b>= Anskaffelseskost 31.12.21</b>	<b>351 339</b>	<b>271 474</b>	<b>622 812</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21	331 039	53 947	384 985
<b>= Bokført verdi 31.12.21</b>	<b>20 300</b>	<b>217 527</b>	<b>237 827</b>
Årets ordinære avskrivninger	54 300	14 800	69 100
Økonomisk levetid	5 år	10 år	

## Note 9 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

Firma	Forretningskontor	Eierandel	Anskaffelseskost
Trondalen Utvikling AS	Gamle Fredrikstad	66,6 %	350 000
Ringstadåsen Utvikling AS	Gamle Fredrikstad	100 %	41 000
Brunsbkollen Utvikling AS	Gamle Fredrikstad	100 %	41 000
<b>Sum</b>			<b>432 000</b>

Aksjene i Ringstadåsen AS og Brunsbkollen AS er bokført til anskaffelseskost. Aksjene i Trondalen Utvikling AS ble i 2020 nedskrevet til 66,66% av kapitalen i selskapet.

## Note 10 Langsiktig gjeld

Selskapet har lån fra kredittinstitusjoner og lån fra aksjonærer.

### Lån fra kredittinstitusjoner

Selskapet har pr 31.12.2021 et byggelån fra kredittinstitusjoner på kr 0. Kostnadsførte renter på lånene er kr 674 045.

Lånegiver har tinglyst pant i fast eiendom/varelager på MNOK 35. Bokført verdi av fast eiendom/varelager er kr 10 020 911.

### Lån fra aksjonærer

Består av lån fra aksjonærene med kr 10 998 381. Kostnadsførte renter på lånene er kr 785 733.

---

Utarbeidet av ECIT



## Note 11 Fordringer med forfall senere enn ett år

	2021	2020
Fordringer på selskap i samme konsern	4 218 017	5 995 520
Depositum	0	0
Forskuddsleasing	47 878	61 658
<b>Sum langsiktige fordringer</b>	<b>4 265 894</b>	<b>6 057 178</b>

Fordringer på selskap i samme konsern gjelder fordring på Ringstadåsen Utvikling AS kr 2 468 575 og Brunsbykollen Utvikling AS kr 1 749 442.

Forskuddsleasingen gjelder to varebiler. Beløpet periodiseres over leasingavtalens løpetid som er 36 måneder, oppstart desember 2017.

## Note 12 Varer

	2021	2020
Boliger under oppføring	10 020 911	25 212 789
<b>Sum</b>	<b>10 020 911</b>	<b>25 212 789</b>

## Note 13 Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet har kjøpt tjenester i form av byggeledelse fra VillaTollef AS, samt entreprenørtjenester fra Eivind Engseth AS. Selskapet har også solgt tjenester i form av byggeledelse til Brunsbykollen Utvikling AS og Ringstadåsen Utvikling AS.

---

Utarbeidet av ECIT



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**Tollefsrud, Bjørn**

Norwegian BankID

**Dato og tid**

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

02.06.2022 14.48.29

**Engseth, Inge**

Norwegian BankID

03.06.2022 07.33.26

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Til generalforsamlingen i Eikelunden Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Eikelunden Eiendom AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 9 151 580 for selskapsregnskapet og et overskudd på kr. 11 172 065 for konsernregnskapet.

Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under "Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet". Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

Side 1 av 2

Adresse:  
Nygaardsgata 55  
1607 Fredrikstad

Mobil +47 900 76 967

Org.nr. 913 998 081  
www.re-visjon.no

Medlem av Revisorforeningen



## revisjon

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 og konsernets 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 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>

Fredrikstad, 3. juni 2022  
Re-visjon AS

Einar Beck Dypedahl  
statsautorisert revisor

Side 2 av 2

Adresse:  
Nygaardsgata 55  
1607 Fredrikstad

Mobil +47 900 76 967

Org.nr. 913 998 081  
[www.re-visjon.no](http://www.re-visjon.no)

Medlem av Revisorforeningen