



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 712 735
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FORSTADEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Olav Vs gate 5
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Håkon Strand
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.08.2021

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, 05.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		160 000	79 600
Sum inntekter		160 000	79 600
Kostnader			
Utleiekostnader		33 196	44 455
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 687	
Annen driftskostnad	1	111 595	13 185
Sum kostnader		153 478	57 640
Driftsresultat		6 523	21 960
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		90 590	
Annen renteinntekt		157	258
Sum finansinntekter		90 747	258
Rentekostnad til foretak i samme konsern		104 291	3 058
Annen rentekostnad		35 318	602 463
Sum finanskostnader		139 609	605 521
Netto finans		-48 862	-605 263
Ordinært resultat før skattekostnad		-42 339	-583 303
Ordinært resultat etter skattekostnad		-42 339	-583 303
Årsresultat		-42 339	-583 303
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	8	-42 339	-583 303
Sum overføringer og disponeringer		-42 339	-583 303



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Andre rettigheter.	3	43 438	
Sum immaterielle eiendeler		43 438	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4, 10	90 000	
Lån til foretak i samme konsern	5	5 623 182	
Sum finansielle anleggsmidler		5 713 182	
Sum anleggsmidler		5 756 620	0
Omløpsmidler			
Varer			
Varebeholdning	6, 10	24 883 670	15 633 957
Sum varer		24 883 670	15 633 957
Fordringer			
Andre fordringer		142 003	5 929
Konsernfordringer	5	63 138	
Sum fordringer		205 141	5 929
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		134 473	1 050 085
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		134 473	1 050 085
Sum omløpsmidler		25 223 284	16 689 971
SUM EIENDELER		30 979 904	16 689 971

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 30,00)	7, 8	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	8	-7 500	-7 500
Sum innskutt egenkapital		22 500	22 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	625 642	583 303
Sum opptjent egenkapital		-625 642	-583 303
Sum egenkapital	8, 9	-603 142	-560 803
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	11 650 000	11 650 000
Langsiktig konserngjeld	5	5 677 619	
Øvrig langsiktig gjeld			39 900
Sum annen langsiktig gjeld		17 327 619	11 689 900
Sum langsiktig gjeld		17 327 619	11 689 900
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	6 098 212	
Gjeld til private långivere	10	6 058 583	5 268 333
Leverandørgjeld		107 923	33 509
Kortsiktig konserngjeld	5	232 798	103 058
Annen kortsiktig gjeld		1 757 912	155 974
Sum kortsiktig gjeld		14 255 427	5 560 874
Sum gjeld		31 583 046	17 250 774
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 979 904	16 689 971



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 834934

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 712 735
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FORSTADEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Olav Vs gate 5
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Håkon Strand
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.08.2021

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
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, 30.09.2021

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: 922 712 735
FORSTADEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		160 000	79 600
Sum inntekter		160 000	79 600
Kostnader			
Utleiekostnader		33 196	44 455
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 687	
Annen driftskostnad	1	111 595	13 185
Sum kostnader		153 478	57 640
Driftsresultat		6 523	21 960
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		90 590	
Annen renteinntekt		157	258
Sum finansinntekter		90 747	258
Rentekostnad til foretak i samme konsern		104 291	3 058
Annen rentekostnad		35 318	602 463
Sum finanskostnader		139 609	605 521
Netto finans		-48 862	-605 263
Ordinært resultat før skattekostnad		-42 339	-583 303
Ordinært resultat etter skattekostnad		-42 339	-583 303
Årsresultat		-42 339	-583 303
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	8	-42 339	-583 303
Sum overføringer og disponeringer		-42 339	-583 303



Sum egenkapital	8, 9	-603 142	-560 803
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10	11 650 000	11 650 000
Langsiktig konserngjeld	5	5 677 619	
Øvrig langsiktig gjeld			39 900
Sum annen langsiktig gjeld		17 327 619	11 689 900
Sum langsiktig gjeld		17 327 619	11 689 900
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10	6 098 212	
Gjeld til private långivere	10	6 058 583	5 268 333
Leverandørgjeld		107 923	33 509
Kortsiktig konserngjeld	5	232 798	103 058
Annen kortsiktig gjeld		1 757 912	155 974
Sum kortsiktig gjeld		14 255 427	5 560 874
Sum gjeld		31 583 046	17 250 774
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 979 904	16 689 971



Organisasjonsnr: 922 712 735
FORSTADEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper
Se filvedlegg.

Note
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note
7

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1000.00	30.00	30000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Forstaden Holding AS	800.00	80.00%	Ordinære aksjer
Agraf Holding AS	200.00	20.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	1000.00	100.00%	

Note
5

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
5

Ytelser til andre ledende personer

Note
1

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

2

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

6

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

Navn og adresse	Eierandel	Stemmeandel	Egenkapital	Resultat
Forstaden Grua	100.00%	100.00%	17717.00	-6713.00
Boligutvikling AS				
Forstaden Malmgruben	100.00%	100.00%	23679.00	-752.00
Boligutvikling AS				
Forstaden Sørli	100.00%	100.00%	23514.00	-917.00
Boligutvikling AS				

Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskap: Nei

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei



Noter 2020

Forstaden Eiendom AS

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

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 knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Varebeholdning /anleggskontrakt

Kostander vedrørende grunnervelse og oppføring av boliger i egenregi balanseføres som varebeholdning, i henhold til reglene for små foretak om fullført kontrakts metode, frem til ferdigstilling. Anleggskontrakter behandles på samme måte.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Invesering i datterselskap

Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2019 til 2020.

Note 1 - Revisjon

Selskapet oppfyller kravene til fravalg revisor, og dette er valgt. Årsregnskapet er utarbeidet av autorisert regnskapsførerselskap.

Note 2 - Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er ingen ansatte i selskapet. Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelser for ledende personer.



Forstaden Eiendom AS

Noter 2020

Note 3 - Spesifikasjon av immaterielle eiendeler

	Andre rettigheter
Anskaffelseskost 01.01.2020	
Tilgang i året	52 125
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.2020	52 125
Avskr., nedskr. og rev. nedskr 01.01.2020	
Akkumulerte avskr. 31.12.2020	(8 687)
Balanseført verdi pr. 31.12.2020	43 438
Årets avskrivninger	(8 687)
Økonomisk levetid	5 år
Avskrivningsplan: Lineær	20 %

Note 4 - Investering i Datterselskap

Foretaksnavn	Foretaks- sted	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital 31. desember 2020	Selskapets resultat for 2020
Forstaden Grua Boligutvikling AS	Oslo	100%	17 717	- 6 713
Forstaden Sørli Boligutvikling AS	Oslo	100%	23 679	- 752
Forstaden Malmgruben Boligutvikling AS	Oslo	100%	23 514	- 917

Note 5 - Konsern lån annet foretak

Type	2020	2019
Datterselskap		
Langsiktig fordring Forstaden Malmgruben Boligutvikling AS	2 563 472	0
Langsiktig fordring Forstaden Sørli Boligutvikling AS	3 059 710	0
Kortsiktig gjeld til Forstaden Grua Boligutvikling AS	(120 476)	0
Tilknyttet selskap		
Kortsiktig fordring Fest Eiendom AS	63 138	
Langsiktig gjeld til Fest Eiendom AS	(2 788 222)	(51 529)
Langsiktig gjeld til Krystal Holding AS	(2 889 397)	(51 529)
Kortsiktig gjeld til Fest Eiendom AS	(56 161)	
Kortsiktig gjeld til Krystal Holding AS	(56 161)	

Lån er renteberegnet med med 9%. Det er ikke stillet sikkerhet for lån.

Note 6 - Varebeholdning

Boligutviklingsprosjekt er regnskapsført etter fullført kontakts metode iht reglene for små foretak. Opparbeidet verdi er bokført som varebeholdning og fortjeneste vil bli inntektsført når prosjektet er solgt, iht spesifikasjoner i kontrakten. På det ene prosjektet er det inngått kontrakter om salg på 75% av enhetene. Dette prosjektet er ca 50% fullført ved årskiftet. Det andre prosjektet er i oppstartfasen.



Forstaden Eiendom AS

Noter 2020

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	1 000	30,00	30 000,00
Sum	1 000		30 000,00

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Forstaden Holding AS	800	80,00%	Ordinære aksjer
Agraf Holding AS	200	20,00%	Ordinære aksjer
Totalt antall aksjer	1 000	100,00%	

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2020	30 000	(7 500)	(583 303)	(560 803)
Årets resultat			(42 339)	(42 339)
Egenkapital 31.12.2020	30 000	(7 500)	(625 642)	(603 142)

Note 9 - Fortsatt drift

Regnskapet viser negativ egenkapital på 603 142 og selskapets styre er kjent med sitt ansvar i forhold til aksjelovens krav om å ha en forsvarlig egenkapital ut fra selskapets drift og stilling. Underbalansen har fremkommet ved at bl.a. renter knyttet til prosjektene ikke er balanseført i 2019. Som det fremkommer av note 5 er utbyggingen delvis finansiert av selskapene Fest Eiendom AS og Krystal Holding AS. Disse selskapene eier morselskapet Forstaden Holding AS, med 50% hver. Aksjonærene i Fest og Krystal har også stillet personlig sikkerhet for lån fra privat långiver til Forstaden Eiendom AS.

Når det gjelder prosjektnene, så er 50% av Ånebyhaugens 4 enheter solgt ved årsskiftet og resterende i 2021. Overlevering skjer i juni og fremdrift har vært i henhold til plan.

Prosjekt Likollen i Nittedal består av 6 enheter. Her har ikke prosjektet utviklet seg i henhold til planen etter at grunnarealet ble ervervet. Saken ligger til avklaring hos Nittedal Kommune. Man forventer bygging i henhold til planlagt prosjekt, men med en noe senere igangsettelse.

I de tre heleide datterselskapene er det ervervet grunnareal og man er i tidlig (for)prosjektringsfase. Forstaden Malmgruben Boligutvikling AS og Forstaden Grua Boligutvikling AS er store prosjekt som skal utvikles/utbygges over flere år og i flere byggetrinn. Fremdriften er så lang iht planen. I Forstaden Sørli Boligutvikling AS er det ved regnskapsavleggelse solgt en enhet, de resterende 2 enhetene er under salg nå.

Selskapets styre ser positivt på utviklingen fremover.

Note 10 - Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	17 748 212	11 650 000
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	24 883 670	15 633 957
Soldarisk selvskyldner FeSt Eiendom AS og Krystal Holding AS	3 000 000	3 000 000
Gjeld til øvrige långivere	6 058 583	5 268 333
Eivind Børresen og Håkon Strand har stillet personlig sikkerhet for lånet		
Bokført verdi av aksjer i Forstaden Grua Boligutvikling AS, som er stillet som sikkerhet for gjeld bokført i Forstaden Grua Boligutvikling AS	30 000	



Forstaden Eiendom AS

Noter 2020

Note 11 - Skatt

	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	(42 339)	(583 303)
+/- Permanente forskjeller	43 063	1 430
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(1 500 000)	
Årets skattegrunnlag	(1 499 277)	(581 873)
Skattekostnad i resultatregnskapet	0	0
Betalbar skatt i balansen	0	0

Note 12 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2020	31.12.2020	Endring
Omløpsmidler	0	1 500 000	(1 500 000)
Skattemessig fremførbart underskudd	(581 873)	(2 081 149)	1 499 277
Netto forskjeller	(581 873)	(581 149)	(723)
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	581 873	581 149	723
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
Utsatt skattefordel 31.12.20. basert på 22%	0	0	0

Utsatt skattefordel balanseføres ikke, dette i henhold til God regnskapsskikk for små foretak.