



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 915 284 671  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ENGBRET NÆRING AS  
Forretningsadresse: c/o JH Forvalter AS  
Thomas Heftyes gate 50  
0267 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

### 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: Finn-Tore Strand  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.07.2018

### Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

*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, 20.11.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	4	186 896	167 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>186 896</b>	<b>167 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-186 896</b>	<b>-167 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		1 106	1 337
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 106</b>	<b>1 337</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 106</b>	<b>1 337</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-185 790</b>	<b>-165 663</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-39 945	-38 630
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-145 845</b>	<b>-127 033</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-145 845</b>	<b>-127 033</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	2	-145 845	-127 033
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-145 845</b>	<b>-127 033</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	106 817	66 872
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>106 817</b>	<b>66 872</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 9	11 344 631	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>11 344 631</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>11 451 448</b>	<b>66 872</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	9		<b>8 287 043</b>
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		2 223 137	
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 223 137</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>820 664</b>	<b>2 044 010</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 043 801</b>	<b>10 331 053</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 495 249</b>	<b>10 397 925</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2, 3	3 000 000	30 000
Overkurs	2	10 995 000	-15 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>13 995 000</b>	<b>15 000</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	2	-357 606	-211 761
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-357 606</b>	<b>-211 761</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>13 637 394</b>	<b>-196 761</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	5, 10		9 625 723
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>9 625 723</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>9 625 723</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		857 855	968 963
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>857 855</b>	<b>968 963</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>857 855</b>	<b>10 594 686</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 495 249</b>	<b>10 397 925</b>



**Engebret Næring AS**

Org.nr: 915 284 671

---

## **Årsrapport for 2017**

### **Årsregnskap**

- Resultatregnskap**
- Balanse**
- Noter**

### **Revisjonsberetning**



## Engebret Næring AS

Org.nr: 915 284 671

### Resultatregnskap

	Note	2017	2016
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	4	<u>186 896</u>	<u>167 000</u>
Driftsresultat		<u>-186 896</u>	<u>-167 000</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		<u>1 106</u>	<u>1 337</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-185 790</u>	<u>-165 663</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	<u>-39 945</u>	<u>-38 630</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>-145 845</u>	<u>-127 033</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	2	<u>-145 845</u>	<u>-127 033</u>



## Engebret Næring AS

Org.nr: 915 284 671

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2017	2016
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	7	106 817	66 872
Sum immaterielle eiendeler		106 817	66 872
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 9	11 344 631	0
Sum varige driftsmidler		11 344 631	0
Sum anleggsmidler		11 451 448	66 872
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer	9	0	8 287 043
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer		2 223 137	0
Sum fordringer		2 223 137	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		820 664	2 044 010
Sum omløpsmidler		3 043 801	10 331 053
Sum eiendeler		14 495 249	10 397 925



### Engebret Næring AS

Org.nr: 915 284 671

#### Balanse pr. 31. desember

	Note	2017	2016
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	2, 3	3 000 000	30 000
Overkurs	2	10 995 000	-15 000
Sum innskutt egenkapital		<u>13 995 000</u>	<u>15 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	2	-357 606	-211 761
Sum opptjent egenkapital		<u>-357 606</u>	<u>-211 761</u>
Sum egenkapital		<u>13 637 394</u>	<u>-196 761</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	5, 10	0	9 625 723
Sum annen langsiktig gjeld		<u>0</u>	<u>9 625 723</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		857 855	968 963
Sum kortsiktig gjeld		<u>857 855</u>	<u>968 963</u>
Sum gjeld		<u>857 855</u>	<u>10 594 686</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>14 495 249</u>	<u>10 397 925</u>

Oslo, 27. juni 2018

Baard Harald Solbekk-Sørensen  
Styremedlem

Finn Tore Strand  
Styreleder



## Engebret Næring AS

Org.nr: 915 284 671

---

### Noter til regnskapet for 2017

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Salgsinntekter*

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

##### *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*

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anskaffelseskost vurderes etter FIFO- prinsippet. Egtilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til full tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

##### *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.

##### *Skatter*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 23% 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.

##### *Bruk av estimater*

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.



## Engebret Næring AS

Org.nr: 915 284 671

### Noter til regnskapet for 2017

#### Note 2 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2017	30 000	0	-15 000	-211 761	-196 761
Årsresultat	0	0	0	-145 845	-145 845
Gjeld konvertert til aksjekapital	2 970 000	11 010 000	0	0	13 980 000
Andre endringer	0	-15 000	15 000	0	0
<b>Egenkapital 31.12.2017</b>	<b>3 000 000</b>	<b>10 995 000</b>	<b>0</b>	<b>-357 606</b>	<b>13 637 394</b>

#### Note 3 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	30 000	100 kr	3 000 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Lillestrøm By og Næringsutvikling AS	30 000	100 %	100 %

Eierne har inngått aksjonæravtale som blant annet regulerer samarbeid, forkjøpsrett, utkjøpsrett krav til kvalifisert flertall ved enkelte beslutninger mv.

Selskapet er solgt til Sentrum Handelsbygg AS, som overtar aksjene 1. februar 2018.

#### Note 4 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte og er derfor ikke pliktig til å ha pensjonsordning. Selskapet har ikke daglig leder og det er ikke utbetalt godtgjørelse for denne funksjonen. Det er ikke utbetalt styrehonorar for regnskapsåret.

##### Ytelser til ledende personer

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

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende ansatte, tillitsvalgte og aksjeeiere mv.

Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet til ledende ansatte, tillitsvalgte eller aksjeeiere.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2017	2016
Revisjon	36 896	15 000

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



## Engebret Næring AS

Org.nr: 915 284 671

### Noter til regnskapet for 2017

#### Note 5 - Fordringer og gjeld

Selskapet har ingen fordringer med forfall senere enn ett år.

Selskapet har ingen gjeld med forfall senere enn 5 år.

#### Note 6 - Varige driftsmidler

				Sum
	Tomt	Næringsseksjon	Teknisk innredning	
Tilgang kjøpte driftsmidler	2 165 802	0	0	2 165 802
Tilgang egentilvirk. driftsm.	0	8 260 946	917 883	9 178 829
Anskaffelseskost 31.12.	2 165 802	8 260 946	917 883	11 344 631
Balansført pr. 31.12.	2 165 802	8 260 946	917 883	11 344 631
Økonomisk levetid		50 år	10 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	

Avskrivning iverksettes fra 2018.

#### Note 7 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årets skatteeffekt av endret skattesats	4 644	0
Endring utsatt skatt	-44 589	-38 630
Årets totale skattekostnad	<u>-39 945</u>	<u>-38 630</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	-185 790	-165 663
Endring i midlertidige forskjeller	-146 737	-206 137
Årets skattegrunnlag	<u>-332 527</u>	<u>-371 800</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Driftsmidler inkl goodwill	524 220	0
Varebeholdning	0	377 483
Sum	<u>524 220</u>	<u>377 483</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-988 643</u>	<u>-656 116</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-464 423</u>	<u>-278 633</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (23% for i år, 24% for i fjor)	-106 817	-66 872



## Engebret Næring AS

Org.nr: 915 284 671

---

### Noter til regnskapet for 2017

#### Note 8 - Pant og garantier

Det er inngått avtale med Euler Hermes om byggherregarantier i henhold til Bustadoppføringslovas §12 som gjelder entreprenørsoppfylging av avtalen. Garantibeløpet er per 31.12.2017 kr 1 912 050,-. Denne garantien står i 5 år etter overlevering.

#### Note 9 - Varer

Beholdning av egenregi er verdsatt til kostpris og bygget er i desember 2017 ferdigstilt og aktivert som bygg i balansen.

Rentekostnader aktiveres som del av beholdning egenregi da kostnadene er knyttet til finansiering av prosjektet.

#### Note 10 - Nærstående parter

Lillestrøm By og Næringsutvikling AS har gitt ansvarlig lån på NOK 9 625 723 pr 31.12.2016. Det er avtalt fast rente. Lånet er gitt uten sikkerhet.

#### Transaksjoner med nærstående

Selskapet har hatt transaksjoner med AF Gruppen Norge AS og Thon Holding AS som indirekte er eiere av selskapet. Prosjektledelse og forretningsførsel er levert fra AF Gruppen Norge AS (Eiendom). Markedsføring leveres av Thon Eiendom. Entreprisen på bygget er utført av AF Gruppen Norge AS.

Avtalene er inngått på markedsmessige vilkår.



## Revisjonsforum AS

Revisjonsforum AS

Postboks 278, NO-2302 HAMAR  
Østregate 23, NO-2317 HAMAR

Foretaksregisteret: NO 913 801 415 MVA

Tlf: +47 950 32 126  
post@revisjonsforum.no  
www.revisjonsforum.no

Til generalforsamlingen i  
**Engebret Næring AS**

Medlem av Den norske Revisorforening

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Engebret Næring AS som viser et underskudd på NOK 145 845. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2017 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

##### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

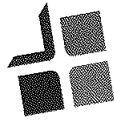
##### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.



## Revisjonsforum AS

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver 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 utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer 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.

### Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000

«Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Hamar, 24. juli 2018

**Revisjonsforum AS**

Jan Age Gjerstad  
statsautorisert revisor