



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 433 106
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EPLEHAGEN EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Tyrihjellveien 37
1639 GAMLE FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Kåre Rødningen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 08.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1		740 216
Sum inntekter		0	740 216
Kostnader			
Varekostnad		40 075	855
Lønnskostnad	2	1 399 251	1 214 024
Annen driftskostnad	2	113 947	193 264
Sum kostnader		1 553 273	1 408 143
Driftsresultat		-1 553 273	-667 927
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 350	
Sum finansinntekter		5 350	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	194 250	127 629
Annen rentekostnad		300 104	163 166
Annen finanskostnad		7 500	
Sum finanskostnader		501 854	290 795
Netto finans		-496 505	-290 795
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 049 777	-958 721
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 049 777	-958 721
Årsresultat		-2 049 777	-958 721
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 049 777	-958 721
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	-2 049 777	-958 721
Sum overføringer og disponeringer		-2 049 777	-958 721



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Eiendomsprosjekter u/utvikling	6	18 532 726	18 234 339
Sum varer		18 532 726	18 234 339
Fordringer			
Kundefordringer			40 216
Sum fordringer			40 216
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	1 330 792	714 863
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 330 792	714 863
Sum omløpsmidler		19 863 518	18 989 418
SUM EIENDELER		19 863 518	18 989 418
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3,5	6 861 570	6 861 570
Sum innskutt egenkapital		6 861 570	6 861 570
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5,8	11 544 186	10 014 409
Sum opptjent egenkapital		-11 544 186	-10 014 409
Sum egenkapital		-4 682 616	-3 152 839



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	8 800 000	6 793 360
Langsiktig konserngjeld	3	4 571 879	3 627 629
Øvrig langsiktig gjeld	3,6	7 845 844	9 865 844
Sum annen langsiktig gjeld		21 217 723	20 286 833
Sum langsiktig gjeld		21 217 723	20 286 833
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 279 228	1 264 120
Skyldig offentlige avgifter		75 518	43 718
Annen kortsiktig gjeld		1 973 666	547 587
Sum kortsiktig gjeld		3 328 412	1 855 424
Sum gjeld		24 546 135	22 142 257
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 863 518	18 989 418



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 545104

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 433 106
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EPLEHAGEN EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Tyrihjellveien 37
1639 GAMLE FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Kåre Rødningen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2023

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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 05.07.2023



Organisasjonsnr: 997 433 106
EPLEHAGEN EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1		740 216
Sum inntekter		0	740 216
Kostnader			
Varekostnad		40 075	855
Lønnskostnad	2	1 399 251	1 214 024
Annen driftskostnad	2	113 947	193 264
Sum kostnader		1 553 273	1 408 143
Driftsresultat		-1 553 273	-667 927
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 350	
Sum finansinntekter		5 350	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	194 250	127 629
Annen rentekostnad		300 104	163 166
Annen finanskostnad		7 500	
Sum finanskostnader		501 854	290 795
Netto finans		-496 505	-290 795
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 049 777	-958 721
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 049 777	-958 721
Årsresultat		-2 049 777	-958 721
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 049 777	-958 721
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	-2 049 777	-958 721
Sum overføringer og disponeringer		-2 049 777	-958 721



Organisasjonsnr: 997 433 106
EPLEHAGEN EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler

Varer

Eiendomsprosjekter u/
utvikling 6

18 532 726 18 234 339

Sum varer

18 532 726 18 234 339

Fordringer

Kundefordringer

40 216

Sum fordringer

40 216

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 7

1 330 792 714 863

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

1 330 792 714 863

Sum omløpsmidler

19 863 518 18 989 418

SUM EIENDELER

19 863 518 18 989 418

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 3,5

6 861 570 6 861 570

Sum innskutt egenkapital

6 861 570 6 861 570

Opptjent egenkapital

Udekket tap 5,8

11 544 186 10 014 409

Sum opptjent egenkapital

-11 544 186 -10 014 409

Sum egenkapital

-4 682 616 -3 152 839

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner 6

8 800 000 6 793 360

Langsiktig konserngjeld 3

4 571 879 3 627 629

Øvrig langsiktig gjeld 3,6

7 845 844 9 865 844



Sum annen langsiktig gjeld	21 217 723	20 286 833
Sum langsiktig gjeld	21 217 723	20 286 833
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	1 279 228	1 264 120
Skyldig offentlige avgifter	75 518	43 718
Annen kortsiktig gjeld	1 973 666	547 587
Sum kortsiktig gjeld	3 328 412	1 855 424
Sum gjeld	24 546 135	22 142 257
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	19 863 518	18 989 418



Organisasjonsnr: 997 433 106
EPLEHAGEN EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
3.00

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse


Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak


Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



 BankID Signing
Stig Eriksen
2023-06-26

 BankID Signing
Bjørn Storm Johansen
2023-06-26

 BankID Signing
Kåre Rødningen
2023-06-27

 BankID Signing
Rolf Arne Moeskau
2023-06-27

Årsregnskap 2022
for
Eplehagen Eiendomsutvikling AS

Foretaksnr. 997433106

Utarbeidet av:
Amesto Accounthouse Sør AS
Godkjent regnskapsselskap
Sankt Halvards gate 2B
3015 DRAMMEN
Organisasjonsnr. 912976904

amesto
AccountHouse



Eplehagen Eiendomsutvikling AS

Resultatregnskap

Note 2022

BankID Signing
Stig Eriksen
2023-06-26

BankID Signing
Bjørn Storm Johansen
2023-06-26

BankID Signing
Kåre Rødningen
2023-06-27

BankID Signing
Rolf Arne Moeskau
2023-06-27

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER

Driftsinntekter

Salgsinntekt	1	0	740 216
Sum driftsinntekter		0	740 216

Driftskostnader

Varekostnad		40 075	855
Lønnskostnad	2	1 399 251	1 214 024
Annen driftskostnad	2	113 947	193 264
Sum driftskostnader		1 553 273	1 408 143

DRIFTSRESULTAT		(1 553 273)	(667 927)
-----------------------	--	--------------------	------------------

FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER

Finansinntekter

Annen renteinntekt		5 350	0
Sum finansinntekter		5 350	0

Finanskostnader

Rentekostn. til foretak i samme konsern	3	194 250	127 629
Annen rentekostnad		300 104	163 166
Annen finanskostnad		7 500	0
Sum finanskostnader		501 854	290 795

NETTO FINANSPOSTER		(496 505)	(290 795)
---------------------------	--	------------------	------------------

ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(2 049 777)	(958 721)
--	--	--------------------	------------------

Skattekostnad på ordinært resultat	4	0	0
------------------------------------	---	---	---

ORDINÆRT RESULTAT		(2 049 777)	(958 721)
--------------------------	--	--------------------	------------------

ÅRSRESULTAT		(2 049 777)	(958 721)
--------------------	--	--------------------	------------------

OVERF. OG DISPONERINGER


Fremføring av udekket tap	5	(2 049 777)	(958 721)
SUM OVERF. OG DISPONERINGER		(2 049 777)	(958 721)




Eplehagen Eiendomsutvikling AS

Balanse pr. 31.12.2022

 BankID Signing
Stig Eriksen
2023-06-26

 BankID Signing
Bjørn Storm Johansen
2023-06-26

 BankID Signing
Kåre Rødningen
2023-06-27

 BankID Signing
Rolf Arne Moeskau
2023-06-27


	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Eiendomsprosjekter u/utvikling	6	18 532 726	18 234 339
Fordringer			
Kundefordringer		0	40 216
Sum fordringer		0	40 216
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	1 330 792	714 863
SUM OMLØPSMIDLER		19 863 518	18 989 418
SUM EIENDELER		19 863 518	18 989 418




Eplehagen Eiendomsutvikling AS

Balanse pr. 31.12.2022

 BankID Signing
Stig Eriksen
2023-06-26

 BankID Signing
Bjørn Storm Johansen
2023-06-26

 BankID Signing
Kåre Rødningen
2023-06-27

 BankID Signing
Rolf Arne Moeskau
2023-06-27

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		6 861 570	6 861 570
Sum innskutt egenkapital		6 861 570	6 861 570
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5,8	(11 544 186)	(10 014 409)
Sum opptjent egenkapital		(11 544 186)	(10 014 409)
SUM EGENKAPITAL		(4 682 616)	(3 152 839)
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	8 800 000	6 793 360
Langsiktig gjeld til konsernselskap	3	4 571 879	3 627 629
Øvrig langsiktig gjeld	3,6	7 845 844	9 865 844
Sum annen langsiktig gjeld		21 217 723	20 286 833
SUM LANGSIKTIG GJELD		21 217 723	20 286 833
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 279 228	1 264 120
Skyldig offentlige avgifter		75 518	43 718
Annen kortsiktig gjeld		1 973 666	547 587
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 328 412	1 855 424
SUM GJELD		24 546 135	22 142 257
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 863 518	18 989 418

Fredrikstad, ___ / ___ 2023

I styret for Eplehagen Eiendomsutvikling AS

.....
Kåre Rødningen

Styreleder

.....
Rolf Arne Moeskau

Styremedlem

.....
Bjørn Storm Johansen

Daglig leder / Styremedlem

.....
Stig Eriksen

Styremedlem



Eplehagen Eiendomstutvikling AS

Noter 2022



Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

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

Eiendomsprosjekter under utvikling

Påløpte prosjektkostnader balanseføres som omløpsmiddel fram til overleveringstidspunktet, og er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Inntektsføring

Inntektsføring og tilhørende kostnader ved salg av fast eiendom resultatføres på tidspunktet for overlevering. Inntektsføring av leieinntekter og tjenestesalg skjer i takt med utførelse/påløpt.

Fordringer

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

Skatt


Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) som blir ilignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår, samt endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til framføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og -reducerende midlertidige forskjeller som kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført i balansen. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.




Eplehagen Eiendomsutvikling AS

Noter 2022

 BankID Signing
Stig Eriksen
2023-06-26

 BankID Signing
Bjørn Storm Johansen
2023-06-26

 BankID Signing
Kåre Rødningen
2023-06-27

 BankID Signing
Rolf Arne Moeskau
2023-06-27

Note 2 - Lønn, ansatte, revisor

Selskapet har hatt tilsvarende 3 lønnet årsverk i regnskapsåret. Foretaket er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, men pga. at alle ansatte har indirekte eierandeler, har de valgt å stå utenfor ordningen.

Spesifikasjon av lønnskostnader	2022	2021
Lønn	1 305 703	1 064 000
Arbeidsgiveravgift	93 548	150 024
Totalt	1 399 251	1 214 024

Ytelser til ledende personer og revisor	2022	2021
Daglig leder	221 000	205 000
Revisjonshonorar (inkl. mva), som består av:		
Revisjon	42 375	18 000
Andre tjenester	324	0
Samlet honorar til revisor	42 699	18 000

Note 3 - Aksjekapital, aksjonærer, mellomværender

Selskapet har 686 157 aksjer pålydende kr 10 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 6 861 570.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Bodal Eiendomsutvikling AS, Fredrikstad	998 845 858	686 157	100,0 %


Indirekte eie blant selskapets styre og ledelse:

Navn	Stilling	Indir. Eierandel:
Kåre Rødningen	Styreleder	12,5%
Bjørn Storm Johansen	Dgl. leder / styremedlem	12,5%
Stig Eriksen	Styremedlem	12,5%
Rolf Arne Moeskau	Styremedlem	12,5%




Eplehagen Eiendomsutvikling AS

 BankID Signing
Stig Eriksen
2023-06-26

 BankID Signing
Bjørn Storm Johansen
2023-06-26

 BankID Signing
Kåre Rødningen
2023-06-27

 BankID Signing
Rolf Arne Moeskau
2023-06-27

Noter 2022

Gjeld til (indirekte) aksjonærer:

	2022	2021
Langsiktig gjeld:		
Gjeld Bodal Eiendomsutvikling A	4 571 879	3 627 629
Langs. gjeld til Bjørn Storm Jo	980 731	980 731
Langs. gjeld til Erik Rødningen	980 731	980 731
Langs. gjeld til Kåre Rødningen	980 731	980 731
Langs. gjeld til Stig Eriksen	980 731	980 731
Langs. gjeld til Rolf Arne Moes	980 730	980 730
Langs. gjeld til Tore Lilleby	980 730	980 730
Langs. gjeld til Tomas Gøthberg	980 730	980 730
Langs. gjeld til Stig Gausdal	980 730	980 730
Sum langsiktig gjeld til (indir.) aksjonærer	12 417 723	11 473 473
Rentekostn. langsiktig gjeld:		
Rentekostnad Konsern	194 250	127 629

Note 4 - Skatt

Årets skattegrunnlag	2022
Resultat før skattekostnader	-2 049 777
Skattbar inntekt	-2 049 777

Årets skattekostnad	2022	2021
Betalbar skatt	0	0
Samlede ordinære skattekostnader	0	0

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt	2022	2021
- Fremførbart skattemessig underskudd	30 064 185	28 014 408
Sum negative skatteøkende forskjeller	30 064 185	28 014 408
Forskj. som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	30 064 185	28 014 408
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	0	0
Balanseført utsatt skattefordel	0	0


Utsatt skattefordel er ikke balanseført, da denne i liten grad forventes å kunne nyttegjøres.




Eplehagen Eiendomsutvikling AS

Noter 2022

 BankID Signing
Stig Eriksen
2023-06-26

 BankID Signing
Bjørn Storm Johansen
2023-06-26

 BankID Signing
Kåre Rødningen
2023-06-27

 BankID Signing
Rolf Arne Moeskau
2023-06-27

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr 1.1.	6 861 570	-10 014 409	-3 152 839
-Til/fra årets resultat		-2 049 777	-2 049 777
+/-Andre transaksjoner:		520 000	520 000
Pr 31.12.	6 861 570	-11 544 186	-4 682 616

Andre transaksjoner består av: Gjeldsettergivelse fra BoKlokt AS

Fortsatt drift:

Selskapets aksjekapital er fortsatt tapt, og styrets handleplikt ihht. AL §3-5 består.

Tidlig i 2022 ble det inngått avtale med Råde kommune og alle øvrige grunneiere på området om finansieringsfordeling av gang- og sykkelsti. Dette åpner opp for at kommunen vil gi brukstillatelser. Dette åpner også opp for å kunne selge noen av de gjenværende tomtene.

Selskapet kommer til å forestå utbygging i egen regi av ca. 33 leiligheter på ca. 1400 m2, anslagsvis innen 2025. Dette kommer til å gi positive regnskapsmessige resultater, som vil overskrive den negative egenkapitalen.

Videre så står direkte og indirekte aksjonærer for vel 10 mill. av selskapets gjeld, noe som om nødvendig kan konverteres til ny egenkapital.

Med ovenstående begrunnelser er årsregnskapet satt opp under forutsetning om fortsatt drift.

Note 6 - Eiendomsprosjekter under utvikling / gjeld / pantsettelse

	2022	2021
Tomter i Råde komm., Gnr.84/Bnr. 196-240 1)	11 172 733	11 172 733
Utvikling eiendom	7 359 993	7 061 606
SUM prosjekter under utvikling pr. 31.12.	18 532 726	18 234 339

1) I løpet av prosjektets levetid har flere av tomtene i dette intervallet av bruksnumre blitt solgt, og er følgelig ikke lenger selskapets eiendom.

Gjeld knyttet til eiendomsprosjektene:

Lån Nordea 67140526552	0	6 793 360
Lån Nordea 67143755607	8 800 000	0
Selgerkreditt BoKlokt P AS	0	2 020 000
Gjeld Bodal Eiendomsutvikling A	4 571 879	3 627 629
Privataksjonærlån	7 845 844	7 845 844
SUM langsiktig gjeld:	21 217 723	20 286 833



Eplehagen Eiendomsutvikling AS

Noter 2022



Pant:

3017-84/210 og 3017-84/200:

1. pri. Nordea Bank	10 000 000	10 000 000
---------------------	------------	------------

Hjemmelshaver: BKP AS

3017-84/203:

1. pri. Eidsberg Sparebank	16 500 000	0
2. pri. Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS	33 000 000	0

Hjemmelshaver: Eplehagen Eiendomsutvikling AS

Note 7 - Bundne bankinnskudd, o.l.

	2022	2021
Skattetrekkinnskudd pr 31.12.	55 250	26 093

Note 8 - Gjeldsettergivelse

Selskapet har i regnskapsåret inntektsført en gjeldsettergivelse på 520.000 fra BoKlokt P AS.



Til generalforsamlingen i Eplehagen Eiendomsutvikling AS

RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00

F +47 23 11 42 01

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eplehagen Eiendomsutvikling AS som viser et underskudd på NOK 2 049 777. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/s a member of Den norske Revisorforening.

Penneo DokumentID: GYO8O-8LFES-B0G5Y-LCP3I-4W6E-CGK7Y



Revisors beretning 2022 for Eplehagen Eiendomsutvikling AS

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 27. juni 2023
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokument ID: GY080-8LFES-B0G5Y-LCP3I-4W16E-CGK7Y



PENNEO

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

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

Per-Henning Schulz Lie

Statsautorisert revisor

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-06-27 18:13:57 UTC



Penneo Dokument ID: GYO8O-8LFES-B0G5Y-LCP3I-4W16E-CGK7Y

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Eplehagen Eiendomsutvikling AS

Noter 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

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

Eiendomsprosjekter under utvikling

Påløpte prosjektkostnader balanseføres som omløpsmiddel fram til overleveringstidspunktet, og er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Inntektsføring

Inntektsføring og tilhørende kostnader ved salg av fast eiendom resultatføres på tidspunktet for overlevering. Inntektsføring av leieinntekter og tjenestesalg skjer i takt med utførelse/påløpt.

Fordringer

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

Skatt

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) som blir ilignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår, samt endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til framføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og -reducerende midlertidige forskjeller som kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført i balansen. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.



Eplehagen Eiendomsutvikling AS

Noter 2022

Note 2 - Lønn, ansatte, revisor

Selskapet har hatt tilsvarende 3 lønnet årsverk i regnskapsåret. Foretaket er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, men pga. at alle ansatte har indirekte eierandeler, har de valgt å stå utenfor ordningen.

Spesifikasjon av lønnskostnader	2022	2021
Lønn	1 305 703	1 064 000
Arbeidsgiveravgift	93 548	150 024
Totalt	1 399 251	1 214 024

Ytelser til ledende personer og revisor	2022	2021
Daglig leder	221 000	205 000
Revisjonshonorar (inkl. mva), som består av:		
Revisjon	42 375	18 000
Andre tjenester	324	0
Samlet honorar til revisor	42 699	18 000

Note 3 - Aksjekapital, aksjonærer, mellomværender

Selskapet har 686 157 aksjer pålydende kr 10 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 6 861 570.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Bodal Eiendomsutvikling AS, Fredrikstad	998 845 858	686 157	100,0 %

Indirekte eie blant selskapets styre og ledelse:

Navn	Stilling	Indir. Eierandel:
Kåre Rødningen	Styreleder	12,5%
Bjørn Storm Johansen	Dgl. leder / styremedlem	12,5%
Stig Eriksen	Styremedlem	12,5%
Rolf Arne Moeskau	Styremedlem	12,5%



Eplehagen Eiendomsutvikling AS

Noter 2022

Gjeld til (indirekte) aksjonærer:

	2022	2021
Langsiktig gjeld:		
Gjeld Bodal Eiendomsutvikling A	4 571 879	3 627 629
Langs. gjeld til Bjørn Storm Jo	980 731	980 731
Langs. gjeld til Erik Rødningen	980 731	980 731
Langs. gjeld til Kåre Rødningen	980 731	980 731
Langs. gjeld til Stig Eriksen	980 731	980 731
Langs. gjeld til Rolf Arne Moes	980 730	980 730
Langs. gjeld til Tore Lilleby	980 730	980 730
Langs. gjeld til Tomas Gøthberg	980 730	980 730
Langs. gjeld til Stig Gausdal	980 730	980 730
Sum langsiktig gjeld til (indir.) aksjonærer	12 417 723	11 473 473
Rentekostn. langsiktig gjeld:	2022	2021
Rentekostnad Konsern	194 250	127 629

Note 4 - Skatt

Årets skattegrunnlag	2022
Resultat før skattekostnader	-2 049 777
Skattbar inntekt	-2 049 777

Årets skattekostnad	2022	2021
Betalbar skatt	0	0
Samlede ordinære skattekostnader	0	0

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt	2022	2021
- Fremførbart skattemessig underskudd	30 064 185	28 014 408
Sum negative skatteøkende forskjeller	30 064 185	28 014 408
Forskj. som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	30 064 185	28 014 408
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	0	0
Balanseført utsatt skattefordel	0	0

Utsatt skattefordel er ikke balanseført, da denne i liten grad forventes å kunne nyttegjøres.



Eplehagen Eiendomsutvikling AS

Noter 2022

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr 1.1.	6 861 570	-10 014 409	-3 152 839
-Til/fra årets resultat		-2 049 777	-2 049 777
+/-Andre transaksjoner:		520 000	520 000
Pr 31.12.	6 861 570	-11 544 186	-4 682 616

Andre transaksjoner består av: Gjeldsettergivelse fra BoKlokt AS

Fortsatt drift:

Selskapets aksjekapital er fortsatt tapt, og styrets handleplikt ihht. AL §3-5 består.

Tidlig i 2022 ble det inngått avtale med Råde kommune og alle øvrige grunneiere på området om finansieringsfordeling av gang- og sykkelsti. Dette åpner opp for at kommunen vil gi brukstillatelser. Dette åpner også opp for å kunne selge noen av de gjenværende tomtene. Selskapet kommer til å forestå utbygging i egen regi av ca. 33 leiligheter på ca. 1400 m2, anslagsvis innen 2025. Dette kommer til å gi positive regnskapsmessige resultater, som vil overskrive den negative egenkapitalen.

Videre så står direkte og indirekte aksjonærer for vel 10 mill. av selskapets gjeld, noe som om nødvendig kan konverteres til ny egenkapital.

Med ovenstående begrunnelser er årsregnskapet satt opp under forutsetning om fortsatt drift.

Note 6 - Eiendomsprosjekter under utvikling / gjeld / pantsettelse

	2022	2021
Tomter i Råde komm., Gnr.84/Bnr. 196-240 1)	11 172 733	11 172 733
Utvikling eiendom	7 359 993	7 061 606
SUM prosjekter under utvikling pr. 31.12.	18 532 726	18 234 339

1) I løpet av prosjektets levetid har flere av tomtene i dette intervallet av bruksnumre blitt solgt, og er følgelig ikke lenger selskapets eiendom.

Gjeld knyttet til eiendomsprosjektene:

Lån Nordea 67140526552	0	6 793 360
Lån Nordea 67143755607	8 800 000	0
Selgerkreditt BoKlokt P AS	0	2 020 000
Gjeld Bodal Eiendomsutvikling A	4 571 879	3 627 629
Privataksjonærlån	7 845 844	7 845 844
SUM langsiktig gjeld:	21 217 723	20 286 833



Eplehagen Eiendomsutvikling AS

Noter 2022

Pant:

3017-84/210 og 3017-84/200:

1. pri. Nordea Bank	10 000 000	10 000 000
---------------------	------------	------------

Hjemmelshaver: BKP AS

3017-84/203:

1. pri. Eidsberg Sparebank	16 500 000	0
2. pri. Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS	33 000 000	0

Hjemmelshaver: Eplehagen Eiendomsutvikling AS

Note 7 - Bundne bankinnskudd, o.l.

	2022	2021
Skattetrekkinnskudd pr 31.12.	55 250	26 093

Note 8 - Gjeldsettergivelse

Selskapet har i regnskapsåret inntektsført en gjeldsettergivelse på 520.000 fra BoKlokt P AS.



Eplehagen Eiendomsutvikling AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	1	0	740 216
Sum driftsinntekter		0	740 216
Driftskostnader			
Varekostnad		40 075	855
Lønnskostnad	2	1 399 251	1 214 024
Annen driftskostnad	2	113 947	193 264
Sum driftskostnader		1 553 273	1 408 143
DRIFTSRESULTAT		(1 553 273)	(667 927)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		5 350	0
Sum finansinntekter		5 350	0
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	3	194 250	127 629
Annen rentekostnad		300 104	163 166
Annen finanskostnad		7 500	0
Sum finanskostnader		501 854	290 795
NETTO FINANSPOSTER		(496 505)	(290 795)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(2 049 777)	(958 721)
Skattekostnad på ordinært resultat	4	0	0
ORDINÆRT RESULTAT		(2 049 777)	(958 721)
ÅRSRESULTAT		(2 049 777)	(958 721)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Fremføring av udekket tap	5	(2 049 777)	(958 721)
SUM OVERF. OG DISPONERINGER		(2 049 777)	(958 721)



Eplehagen Eiendomsutvikling AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Eiendomsprosjekter u/utvikling	6	18 532 726	18 234 339
Fordringer			
Kundefordringer		0	40 216
Sum fordringer		0	40 216
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	1 330 792	714 863
SUM OMLØPSMIDLER		19 863 518	18 989 418
SUM EIENDELER		19 863 518	18 989 418



Eplehagen Eiendomsutvikling AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3,5	6 861 570	6 861 570
Sum innskutt egenkapital		6 861 570	6 861 570
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5,8	(11 544 186)	(10 014 409)
Sum opptjent egenkapital		(11 544 186)	(10 014 409)
SUM EGENKAPITAL		(4 682 616)	(3 152 839)
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	8 800 000	6 793 360
Langsiktig gjeld til konsernselskap	3	4 571 879	3 627 629
Øvrig langsiktig gjeld	3,6	7 845 844	9 865 844
Sum annen langsiktig gjeld		21 217 723	20 286 833
SUM LANGSIKTIG GJELD		21 217 723	20 286 833
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 279 228	1 264 120
Skyldig offentlige avgifter		75 518	43 718
Annen kortsiktig gjeld		1 973 666	547 587
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 328 412	1 855 424
SUM GJELD		24 546 135	22 142 257
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 863 518	18 989 418

Fredrikstad, ___ / ___ 2023

I styret for Eplehagen Eiendomsutvikling AS

Kåre Rødningen

Styreleder

Rolf Arne Moeskau

Styremedlem

Bjørn Storm Johansen

Daglig leder / Styremedlem

Stig Eriksen

Styremedlem



**Årsregnskap 2022
for**

Eplehagen Eiendomsutvikling AS

Foretaksnr. 997433106

Utarbeidet av:
Amesto Accounthouse Sør AS
Godkjent regnskapsselskap
Sankt Halvards gate 2B
3015 DRAMMEN
Organisasjonsnr. 912976904

amesto
AccountHouse