



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 10.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 09.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		22 312 245	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>22 312 245</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		21 237 762	40 075
Lønnskostnad	1, 2	1 501 983	1 399 251
Annen driftskostnad		249 820	113 947
<b>Sum kostnader</b>		<b>22 989 565</b>	<b>1 553 273</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-677 320</b>	<b>-1 553 273</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 679	5 350
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 679</b>	<b>5 350</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		321 361	194 250
Annen rentekostnad		1 036 740	300 104
Annen finanskostnad		17 885	7 500
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 375 986</b>	<b>501 854</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 372 307</b>	<b>-496 505</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 049 627</b>	<b>-2 049 777</b>
Skattekostnad	3, 4	0	0
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 049 627</b>	<b>-2 049 777</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	5, 6	-2 049 627	-2 049 777
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 049 627</b>	<b>-2 049 777</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Eiendomsprosjekter u/utvikling	7	15 523 669	18 532 726
Sum varer		15 523 669	18 532 726
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		50 000	0
Sum fordringer		50 000	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	3 312 603	1 330 792
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 312 603	1 330 792
Sum omløpsmidler		18 886 272	19 863 518
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 886 272</b>	<b>19 863 518</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	6 861 570	6 861 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 861 570</b>	<b>6 861 570</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5, 6	0	0
Udekket tap	5	13 593 814	11 544 186
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-13 593 814</b>	<b>-11 544 186</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-6 732 244</b>	<b>-4 682 616</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	8 800 000	8 800 000
Langsiktig konserngjeld		4 793 240	4 571 879
Øvrig langsiktig gjeld		7 845 844	7 845 844
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>21 439 084</b>	<b>21 217 723</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>21 439 084</b>	<b>21 217 723</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 644 653	1 279 228
Skyldige offentlige avgifter	8	355 328	90 459
Annen kortsiktig gjeld		2 179 450	1 958 725
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 179 432</b>	<b>3 328 412</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>25 618 516</b>	<b>24 546 135</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 886 272</b>	<b>19 863 518</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 719018

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: 10.05.2024

#### 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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 07.08.2024

---

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: 997 433 106  
EPLEHAGEN EIENDOMSUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		22 312 245	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>22 312 245</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		21 237 762	40 075
Lønnskostnad	1, 2	1 501 983	1 399 251
Annen driftskostnad		249 820	113 947
<b>Sum kostnader</b>		<b>22 989 565</b>	<b>1 553 273</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-677 320</b>	<b>-1 553 273</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 679	5 350
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 679</b>	<b>5 350</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		321 361	194 250
Annen rentekostnad		1 036 740	300 104
Annen finanskostnad		17 885	7 500
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 375 986</b>	<b>501 854</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 372 307</b>	<b>-496 505</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 049 627</b>	<b>-2 049 777</b>
Skattekostnad	3, 4	0	0
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 049 627</b>	<b>-2 049 777</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	5, 6	-2 049 627	-2 049 777
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 049 627</b>	<b>-2 049 777</b>



Organisasjonsnr: 997 433 106  
EPLEHAGEN EIENDOMSUTVIKLING AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2023** **2022**

### BALANSE - EIENDELER

**Anleggsmidler**  
Immaterielle eiendeler  
Sum immaterielle eiendeler 0 0

**Varige driftsmidler**  
Sum varige driftsmidler 0 0

**Finansielle anleggsmidler**  
Sum finansielle  
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 0 0

### Omløpsmidler

#### Varer

Eiendomsprosjekter u/  
utvikling 7 15 523 669 18 532 726  
Sum varer 15 523 669 18 532 726

#### Fordringer

Kundefordringer 50 000 0  
Sum fordringer 50 000 0

#### Investeringer

Sum investeringer 0 0

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 8 3 312 603 1 330 792  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 3 312 603 1 330 792

Sum omløpsmidler 18 886 272 19 863 518

**SUM EIENDELER 18 886 272 19 863 518**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital  
Aksjekapital 9 6 861 570 6 861 570  
Sum innskutt egenkapital 6 861 570 6 861 570

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 5, 6 0 0



Udekket tap	5	13 593 814	11 544 186
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-13 593 814</b>	<b>-11 544 186</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-6 732 244</b>	<b>-4 682 616</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	8 800 000	8 800 000
Langsiktig konserngjeld		4 793 240	4 571 879
Øvrig langsiktig gjeld		7 845 844	7 845 844
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>21 439 084</b>	<b>21 217 723</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>21 439 084</b>	<b>21 217 723</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 644 653	1 279 228
Skyldige offentlige avgifter	8	355 328	90 459
Annen kortsiktig gjeld		2 179 450	1 958 725
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 179 432</b>	<b>3 328 412</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>25 618 516</b>	<b>24 546 135</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 886 272</b>	<b>19 863 518</b>



Organisasjonsnr: 997 433 106  
EPLEHAGEN EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. 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. 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 tjenestosalg skjer i takt med utførelse/påløpt. 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. 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 -reduserende 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. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

## Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

3.00

## Note

1

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader



<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1327813.00	1305703.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	174170.00	93548.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1501983.00	1399251.00

#### Mer om årsverk og lønn

Foretaket er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, men ettersom at alle ansatte har indirekte eierandeler, har de valgt å stå utenfor ordningen.

#### Note

#### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<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>	

#### Note

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



**Erverv**

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

**Avhendelse**

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

**Samvirkeforetak**

Vedtaksbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer

**Note**

7

**Gjeld**

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler  
8800000.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler  
15469919.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld



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](http://www.rsmnorge.no)

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eplehagen Eiendomsutvikling AS som viser et underskudd på NOK 2 049 627. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 rettvisende 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 regnskap 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.

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

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/is a member of Den norske Revisorforening.

Pennso Dokumentnøkkel: PTZYU-VOSQY-KC2E-DT3ZF-70AHU-6YUWE



Revisors beretning 2023 for Eplehagen Eiendomsutvikling AS

Oslo, 27. mai 2024  
RSM Norge AS

Per-Henning Lie  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

Pemso Dokumentnøkkel: PTZYU-VOSQY-KIC2E-DT3ZF-70AHU-6YUWE



# 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."

## Lie, Per-Henning Schulz

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-27 13:15:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PTZYU-VOSQY-KIC2E-DT3ZF-70AHU-6YUWE

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>



Årsregnskap for  
**EPLIHAGEN EIENDOMSUTVIKLING AS**  
997433106  
Regnskapsår  
01.01.2023 - 31.12.2023



EPLEHAGEN EIENDOMSUTVIKLING AS  
997 433 106

## Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		22 312 245	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>22 312 245</b>	<b>0</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		-21 237 762	-40 075
Lønnskostnad	1, 2	-1 501 983	-1 399 251
Annen driftskostnad		-249 820	-113 947
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-22 989 565</b>	<b>-1 553 273</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-677 320</b>	<b>-1 553 273</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		3 679	5 350
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 679</b>	<b>5 350</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-321 361	-194 250
Annen rentekostnad		-1 036 740	-300 104
Annen finanskostnad		-17 885	-7 500
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-1 375 986</b>	<b>-501 854</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 372 307</b>	<b>-496 505</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 049 627</b>	<b>-2 049 777</b>
Skattekostnad	3, 4	0	0
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 049 627</b>	<b>-2 049 777</b>
<b>Overføringer</b>			
Overf. til/fra udekket tap	5, 6	-2 049 627	-2 049 777
<b>Sum overføringer</b>		<b>-2 049 627</b>	<b>-2 049 777</b>



EPLEHAGEN EIENDOMSUTVIKLING AS  
997 433 106

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Eiendomsprosjekter u/utvikling	7	15 523 669	18 532 726
<b>Sum varer</b>		<b>15 523 669</b>	<b>18 532 726</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		50 000	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>50 000</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	3 312 603	1 330 792
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 312 603</b>	<b>1 330 792</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>18 886 272</b>	<b>19 863 518</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 886 272</b>	<b>19 863 518</b>



EPLEHAGEN EIENDOMSUTVIKLING AS  
997 433 106

### Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	6 861 570	6 861 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 861 570</b>	<b>6 861 570</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5	-13 593 814	-11 544 186
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-13 593 814</b>	<b>-11 544 186</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-6 732 244</b>	<b>-4 682 616</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	8 800 000	8 800 000
Langsiktig konserngjeld		4 793 240	4 571 879
Øvrig langsiktig gjeld		7 845 844	7 845 844
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>21 439 084</b>	<b>21 217 723</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 644 653	1 279 228
Skyldige offentlige avgifter	8	355 328	90 459
Annen kortsiktig gjeld		2 179 450	1 958 725
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 179 432</b>	<b>3 328 412</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>25 618 516</b>	<b>24 546 135</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 886 272</b>	<b>19 863 518</b>

Fredrikstad, 10.05.2024

Kåre Rødningen  
styrets leder

Rolf Arne Moeskau  
styremedlem

Stig Eriksen  
styremedlem

Bjørn Storm Johansen  
styremedlem / daglig leder



EPLEHAGEN EIENDOMSUTVIKLING AS  
997 433 106

## Noter

### Regnskapsprinsipper

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

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.

#### 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 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.

#### 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 nyttegjørt.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.



EPLEHAGEN EIENDOMSUTVIKLING AS  
997 433 106

## Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	1 327 813	1 305 703
Arbeidsgiveravgift	174 170	93 548
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
<b>Sum</b>	<b>1 501 983</b>	<b>1 399 251</b>

### Mer om årsverk og lønn

Foretaket er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, men ettersom at alle ansatte har indirekte eierandeler, har de valgt å stå utenfor ordningen.

## Note 2 - Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 3

## Note 3 - Spesifisering av skatt

Skattepliktig inntekt	2023	2022
Resultat før skatt	-2 049 627	-2 049 777
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-2 049 627</b>	<b>-2 049 777</b>

## Note 4 - Midlertidige 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:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Fremførbart underskudd	-30 064 185	-32 113 812	2 049 627
<b>Netto forskjeller</b>	<b>-30 064 185</b>	<b>-32 113 812</b>	<b>2 049 627</b>
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	30 064 185	32 113 812	-2 049 627
<b>Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

## Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2022	6 861 570	-11 544 186	-4 682 616
Årsresultat	0	-2 049 627	-2 049 627
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>6 861 570</b>	<b>-13 593 814</b>	<b>-6 732 244</b>



## EPLEHAGEN EIENDOMSUTVIKLING AS 997 433 106

### Note 6 - 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 m<sup>2</sup>, anslagsvis innen 2026. Dette kommer til å gi positive regnskapsmessige resultater, som vil overskrive den negative egenkapitalen. Videre så står direkte og indirekte aksjonærer for over 10 millioner 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 7 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	8 800 000
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	15 469 919
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

### Note 8 - Bankinnskudd

	31.12.2023
I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med	255 348
Skyldig skattetrekk	-241 253

### Note 9 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	686 157	10	6 861 570

  

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Bodal Eiendomsutvikling AS	686 157	100,00	Ordinære