



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 02.06.2021

### 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, 21.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	12 300 000	1 250 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 300 000</b>	<b>1 250 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		9 081 355	333 289
Lønnskostnad	2	1 267 920	
Annen driftskostnad	2	311 897	-324 449
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 661 171</b>	<b>8 840</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 638 829</b>	<b>1 241 160</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 172	486
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 172</b>	<b>486</b>
Annen rentekostnad		606 954	1 168 414
Annen finanskostnad			25 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>606 954</b>	<b>1 193 414</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-599 782</b>	<b>-1 192 928</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 039 047</b>	<b>48 232</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 039 047</b>	<b>48 232</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 039 047</b>	<b>48 232</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 039 047</b>	<b>48 232</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	5	1 039 046	48 232
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 039 046</b>	<b>48 232</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Eiendomsprosjekter u/utvikling	3	18 009 188	26 800 000
Sum varer		18 009 188	26 800 000
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	836 732	101 052
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		836 732	101 052
Sum omløpsmidler		18 845 919	26 901 052
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 845 919</b>	<b>26 901 052</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5,7	6 861 570	6 861 570
Sum innskutt egenkapital		6 861 570	6 861 570
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5	9 055 688	10 094 734
Sum opptjent egenkapital		-9 055 688	-10 094 734
Sum egenkapital		-2 194 118	-3 233 164
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	6 793 360	14 522 000
Langsiktig konserngjeld	7	1 800 000	2 700 000
Øvrig langsiktig gjeld	3,7	9 865 844	10 363 219
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>18 459 204</b>	<b>27 585 219</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>18 459 204</b>	<b>27 585 219</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 288 820	1 289 943
Skyldig offentlige avgifter		127 750	
Annen kortsiktig gjeld		1 164 263	1 259 054
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 580 833</b>	<b>2 548 997</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 040 037</b>	<b>30 134 217</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 845 919</b>	<b>26 901 052</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 394431

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: 02.06.2021

#### 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 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, 24.06.2021

---

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: 997 433 106  
EPLEHAGEN EIENDOMSUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	12 300 000	1 250 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 300 000</b>	<b>1 250 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		9 081 355	333 289
Lønnskostnad	2	1 267 920	
Annen driftskostnad	2	311 897	-324 449
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 661 171</b>	<b>8 840</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 638 829</b>	<b>1 241 160</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 172	486
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 172</b>	<b>486</b>
Annen rentekostnad		606 954	1 168 414
Annen finanskostnad			25 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>606 954</b>	<b>1 193 414</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-599 782</b>	<b>-1 192 928</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 039 047</b>	<b>48 232</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 039 047</b>	<b>48 232</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 039 047</b>	<b>48 232</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	5	1 039 046	48 232
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 039 046</b>	<b>48 232</b>



Organisasjonsnr: 997 433 106  
EPLEHAGEN EIENDOMSUTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Eiendomsprosjekter u/ utvikling	3	18 009 188	26 800 000
Sum varer		18 009 188	26 800 000
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	6	836 732	101 052
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		836 732	101 052
Sum omløpsmidler		18 845 919	26 901 052
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 845 919</b>	<b>26 901 052</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5,7	6 861 570	6 861 570
Sum innskutt egenkapital		6 861 570	6 861 570
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5	9 055 688	10 094 734
Sum opptjent egenkapital		-9 055 688	-10 094 734
Sum egenkapital		-2 194 118	-3 233 164
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	3	6 793 360	14 522 000
Langsiktig konserngjeld	7	1 800 000	2 700 000
Øvrig langsiktig gjeld	3,7	9 865 844	10 363 219
Sum annen langsiktig gjeld		18 459 204	27 585 219
Sum langsiktig gjeld		18 459 204	27 585 219



<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	1 288 820	1 289 943
Skyldig offentlige avgifter	127 750	
Annen kortsiktig gjeld	1 164 263	1 259 054
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>2 580 833</b>	<b>2 548 997</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>21 040 037</b>	<b>30 134 217</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>18 845 919</b>	<b>26 901 052</b>



Organisasjonsnr: 997 433 106  
EPLEHAGEN EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	686157.00	10.00	6861570.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Bodal Eiendomsutvikling AS	686157.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	686157.00	100.00%

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	250000.00		

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
1.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



**Årsregnskap 2020  
for  
Eplehagen Eiendomsutvikling AS**

**Foretaksnr. 997433106**

**Utarbeidet av:**  
Amesto AccountHouse Drammen AS  
Autorisert regnskapsførerselskap  
Sankt Halvards gate 2B  
3015 DRAMMEN  
Organisasjonsnr. 912976904

**amesto**  
AccountHouse



Eplehagen Eiendomsutvikling AS

## Resultatregnskap

	Note	2020	2019
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt	1	12 300 000	1 250 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>12 300 000</b>	<b>1 250 000</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		9 081 355	333 289
Lønnskostnad	2	1 267 920	0
Annen driftskostnad	2	311 897	(324 449)
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>10 661 171</b>	<b>8 840</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 638 829</b>	<b>1 241 160</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		7 172	486
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 172</b>	<b>486</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		606 954	1 168 414
Annen finanskostnad		0	25 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>606 954</b>	<b>1 193 414</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(599 782)</b>	<b>(1 192 928)</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>1 039 047</b>	<b>48 232</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	0	0
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>1 039 047</b>	<b>48 232</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 039 047</b>	<b>48 232</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Fremføring av udekket tap	5	1 039 047	48 232
<b>SUM OVERF. OG DISPONERINGER</b>		<b>1 039 047</b>	<b>48 232</b>



## Eplehagen Eiendomsutvikling AS

## Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Eiendomsprosjekter u/utvikling	3	18 009 188	26 800 000
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	836 732	101 052
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>18 845 919</b>	<b>26 901 052</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 845 919</b>	<b>26 901 052</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5,7	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	(9 055 688)	(10 094 734)
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>(9 055 688)</b>	<b>(10 094 734)</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>(2 194 118)</b>	<b>(3 233 164)</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	6 793 360	14 522 000
Langsiktig gjeld til konsernselskap	7	1 800 000	2 700 000
Øvrig langsiktig gjeld	3,7	9 865 844	10 363 219
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>18 459 204</b>	<b>27 585 219</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>18 459 204</b>	<b>27 585 219</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 288 820	1 289 943
Skyldig offentlige avgifter		127 750	0
Annen kortsiktig gjeld		1 164 263	1 259 054
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 580 833</b>	<b>2 548 997</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>21 040 037</b>	<b>30 134 217</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 845 919</b>	<b>26 901 052</b>

Fredrikstad, \_\_\_ / \_\_\_ 2021

I styret for Eplehagen Eiendomsutvikling AS

Kåre Rødningen

Styreleder

Rolf Arne Moeskau

Styremedlem

Bjørn Storm Johansen

Daglig leder / Styremedlem

Stig Eriksen  
Styremedlem



Eplehagen Eiendomsutvikling AS

## Noter 2020

### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Som følge av eierskifte 4.12.2019 endret selskapet den 7.1.2020 navn fra Pre Eplehagen AS, samt endret forretningkontor til Fredrikstad kommune.

### 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 i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skattefordel balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom fremtidige skattepliktige overskudd.



Eplehagen Eiendomsutvikling AS

## Noter 2020

### Note 2 - Lønn, ansatte, revisor

Selskapet har hatt tilsvarende 1 lønnet årsverk i regnskapsåret. Foretaket er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, men pga. alle ansatte har indirekte eierandeler, har de valgt å stå utenfor ordningen.

Spesifikasjon av lønnskostnader	2020	2019
Lønn	1 120 000	0
Arbeidsgiveravgift	147 920	0
<b>Totalt</b>	<b>1 267 920</b>	<b>0</b>

Ytelser til ledende personer og revisor	2020	2019
Daglig leder	250 000	
Revisjonshonorar (inkl. mva), som består av:		
Revisjon	31 875	54 000
Andre tjenester	7 636	5 375
Samlet honorar til revisor	39 511	59 375

### Note 3 - Eiendomsprosjekter under utvikling / gjeld / pantsettelse

	2020	2019
Tomter i Råde komm., Gnr.84/Bnr. 193-251 1)	11 172 733	19 972 733
Utvikling eiendom	6 836 455	6 827 267
<b>SUM prosjekter under utvikling pr. 31.12.</b>	<b>18 009 188</b>	<b>26 800 000</b>

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 Fornebubanken 1450.13.19784	0	14 522 000
Lån Nordea	6 793 360	0
Selgerkreditt BoKlokt P AS	2 020 000	2 517 375
Privataksjonærlån	7 845 844	7 845 844
<b>SUM langsiktig gjeld:</b>	<b>18 459 204</b>	<b>27 585 219</b>

Pant:

1. pri. Fornebu Sparebank	0	45 000 000
2. pri. Nordea Bank	10 000 000	10 000 000
3. pri. Terje Mathisen, Oppgjørsadvokat	54 000 000	54 000 000

Hjemmelshaver: BKP AS

Urådighet i favør: Terje Mathisen, Oppgjørsadvokat  
Urådigheten er veket for 1. og 2. prioritets panthavere



Eplehagen Eiendomsutvikling AS

## Noter 2020

### Note 4 - Skatt

**Årets skattegrunnlag** **2020**

Resultat før skattekostnader	1 039 047
Anvendt skattemessig framførbart underskudd	1 039 047
<b>Skattbar inntekt</b>	<b>0</b>

**Årets skattekostnad** **2020** **2019**

Betalbar skatt	0	0
<b>Samlede ordinære skattekostnader</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt** **2020** **2019**

- Fremførbart skattemessig underskudd	27 055 687	28 094 733
---------------------------------------	------------	------------

**Sum negative skatteøkende forskjeller** **27 055 687** **28 094 733**

Forskj. som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	27 055 687	28 094 733
---	------------	------------

Utsatt skattefordel er siden 2016 ikke balanseført, da denne i liten grad forventes å kunne nyttegjøres.

### Note 5 - Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Udekket tap</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr 1.1.	6 861 570	-10 094 734	-3 233 164
-Til/fra årets resultat		1 039 047	1 039 047
<b>Pr 31.12.</b>	<b>6 861 570</b>	<b>-9 055 688</b>	<b>-2 194 118</b>

#### Fortsatt drift:

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

Resultatforbedring i 2019 og 2020 forventes å fortsette. Videre er det identifisert merverdi i tomtebanken på 3 - 4 mill. ut over bokførte verdier. Styret forventer at den positive utviklingen vil fortsette, og estimerer at netto positiv egenkapital vil være gjenopprettet innen utgangen av 2021. Videre så står direkte og indirekte aksjonærer for vel 10 mill. av selskapets gjeld, noe som om nødvendig kan konverteres til ny egenkapital.

Med denne begrunnelse er årsregnskapet satt opp under forutsetning om fortsatt drift.



Eplehagen Eiendomsutvikling AS

## Noter 2020

### Note 6 - Bundne bankinnskudd, o.l.

	2020	2019
Skattetrekkinnskudd pr 31.12.	92 500	0

### Note 7 - 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%

### Lån/mellomværender med (indirekte) aksjonærer:

	2020	2019
Langsiktig gjeld:		
Mlv Bodal Eiendomsutvikling AS	1 800 000	0
Gjeld Bodal Eiendomsutvikling	0	2 700 000
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
<b>Sum langsiktig gjeld til (indir.) aksjonærer</b>	<b>11 665 844</b>	<b>13 063 219</b>



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Eplehagen Eiendomsutvikling AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo  
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 1142 00  
F +47 23 1142 01

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

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Eplehagen Eiendomsutvikling AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 039 047. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, 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 International Standards on Auditing (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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 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 med revisjonen 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.

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.

Penneo Dokumentnøkket: 5FD0V-EF4E8-1KUAT-FBY8I-HGZP5-1EY5T



Revisors beretning 2020 for Eplehagen Eiendomsutvikling AS



#### **Uttalelse om andre 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.

Oslo, 2. juni 2021  
RSM Norge

Per-Henning Lie  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5FD0V-EF4E8-IKUAT-FBY8I-HGZP5-1EY5T



# 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

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 88.89.xxx.xxx

2021-06-02 10:56:58Z



Penneo Dokumentnøkkel: 5FD0V-EF4EB-1KUAT-FBY8I-HG2P5-1EY5T

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/validate>



 Legally signed by  
Bjørn Storm Johansen  
27.05.2021

 Legally signed by  
Kåre Rødningen  
27.05.2021

 Legally signed by  
Stig Eriksen  
27.05.2021

 Legally signed by  
Rolf Arne Moeskau  
31.05.2021

**Årsregnskap 2020  
for  
Eplehagen Eiendomsutvikling AS**

**Foretaksnr. 997433106**

**Utarbeidet av:**  
Amesto Accounthouse Drammen AS  
Autorisert regnskapsførerselskap  
Sankt Halvards gate 2B  
3015 DRAMMEN  
Organisasjonsnr. 912976904

**amesto**  
AccountHouse



Eplehagen Eiendomsutvikling AS

Legally signed by  
Bjørn Storm Johansen  
27.05.2021

Legally signed by  
Kåre Rødningen  
27.05.2021

Legally signed by  
Stig Eriksen  
27.05.2021





Legally signed by  
Rolf Arne Moeskau  
31.05.2021

## Resultatregnskap

	Note	2020	
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt	1	12 300 000	1 250 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>12 300 000</b>	<b>1 250 000</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		9 081 355	333 289
Lønnskostnad	2	1 267 920	0
Annen driftskostnad	2	311 897	(324 449)
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>10 661 171</b>	<b>8 840</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 638 829</b>	<b>1 241 160</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		7 172	486
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 172</b>	<b>486</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		606 954	1 168 414
Annen finanskostnad		0	25 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>606 954</b>	<b>1 193 414</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(599 782)</b>	<b>(1 192 928)</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>1 039 047</b>	<b>48 232</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	0	0
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>1 039 047</b>	<b>48 232</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 039 047</b>	<b>48 232</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Fremføring av udekket tap	5	1 039 047	48 232
<b>SUM OVERF. OG DISPONERINGER</b>		<b>1 039 047</b>	<b>48 232</b>



## Eplehagen Eiendomsutvikling AS

 Legally signed by  
Bjørn Storm Johansen  
27.05.2021 Legally signed by  
Kåre Rødningen  
27.05.2021 Legally signed by  
Stig Eriksen  
27.05.2021 Legally signed by  
Rolf Arne Moeskau  
31.05.2021**Balanse pr. 31.12.2020**

	Note	31.12.2020	31.1
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Eiendomsprosjekter u/utvikling	3	18 009 188	26 800 000
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	836 732	101 052
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>18 845 919</b>	<b>26 901 052</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 845 919</b>	<b>26 901 052</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5,7	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	(9 055 688)	(10 094 734)
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>(9 055 688)</b>	<b>(10 094 734)</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>(2 194 118)</b>	<b>(3 233 164)</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	6 793 360	14 522 000
Langsiktig gjeld til konsernselskap	7	1 800 000	2 700 000
Øvrig langsiktig gjeld	3,7	9 865 844	10 363 219
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>18 459 204</b>	<b>27 585 219</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>18 459 204</b>	<b>27 585 219</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 288 820	1 289 943
Skyldig offentlige avgifter		127 750	0
Annen kortsiktig gjeld		1 164 263	1 259 054
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 580 833</b>	<b>2 548 997</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>21 040 037</b>	<b>30 134 217</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 845 919</b>	<b>26 901 052</b>

Fredrikstad, 27 / 05 - 2021

I styret for Eplehagen Eiendomsutvikling AS

Kåre Rødningen

Styreleder

Rolf Arne Moeskau

Styremedlem

Bjørn Storm Johansen

Daglig leder / Styremedlem

Stig Eriksen  
Styremedlem



Eplehagen Eiendomutvikling AS

## Noter 2020

 Legally signed by  
Bjørn Storm Johansen  
27.05.2021

 Legally signed by  
Kåre Rødningen  
27.05.2021

 Legally signed by  
Stig Eriksen  
27.05.2021

 Legally signed by  
Rolf Arne Moeskau  
31.05.2021

### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Som følge av eierskifte 4.12.2019 endret selskapet den 7.1.2020 navn fra Pre Eplehagen AS, samt endret forretningskontor til Fredrikstad kommune.

### 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 i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skattefordel balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom fremtidige skattepliktige overskudd.





Eplehagen Eiendomsutvikling AS

## Noter 2020

 Legally signed by  
Bjørn Storm Johansen  
27.05.2021

 Legally signed by  
Kåre Rødningen  
27.05.2021

 Legally signed by  
Stig Eriksen  
27.05.2021

 Legally signed by  
Rolf Arne Moeskau  
31.05.2021

### Note 2 - Lønn, ansatte, revisor

Selskapet har hatt tilsvarende 1 lønnet årsverk i regnskapsåret. Foretaket er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, men pga. alle ansatte har indirekte eierandeler, har de valgt å stå utenfor ordningen.

Spesifikasjon av lønnskostnader	2020	2019
Lønn	1 120 000	0
Arbeidsgiveravgift	147 920	0
<b>Totalt</b>	<b>1 267 920</b>	<b>0</b>

Ytelser til ledende personer og revisor	2020	2019
Daglig leder	250 000	
Revisjonshonorar (inkl. mva), som består av:		
Revisjon	31 875	54 000
Andre tjenester	7 636	5 375
Samlet honorar til revisor	39 511	59 375

### Note 3 - Eiendomsprosjekter under utvikling / gjeld / pantsettelse

	2020	2019
Tomter i Råde komm., Gnr.84/Bnr. 193-251 1)	11 172 733	19 972 733
Utvikling eiendom	6 836 455	6 827 267
<b>SUM prosjekter under utvikling pr. 31.12.</b>	<b>18 009 188</b>	<b>26 800 000</b>

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 Fornebubanken 1450.13.19784	0	14 522 000
Lån Nordea	6 793 360	0
Selgerkreditt BoKlokt P AS	2 020 000	2 517 375
Privataksjonærlån	7 845 844	7 845 844
<b>SUM langsiktig gjeld:</b>	<b>18 459 204</b>	<b>27 585 219</b>

Pant:

1. pri. Fornebu Sparebank	0	45 000 000
2. pri. Nordea Bank	10 000 000	10 000 000
3. pri. Terje Mathisen, Oppgjørsadvokat	54 000 000	54 000 000


Hjemmelshaver: BKP AS

Urådighet i favør: Terje Mathisen, Oppgjørsadvokat  
Urådigheten er veket for 1. og 2. prioritets panthavere





Eplehagen Eiendomstutvikling AS

## Noter 2020

 Legally signed by  
Bjørn Storm Johansen  
27.05.2021

 Legally signed by  
Kåre Rødningen  
27.05.2021

 Legally signed by  
Stig Eriksen  
27.05.2021

 Legally signed by  
Rolf Arne Moeskau  
31.05.2021

### Note 4 - Skatt

#### Årets skattegrunnlag 2020

Resultat før skattekostnader	1 039 047
Anvendt skattemessig framførbart underskudd	1 039 047
<b>Skattbar inntekt</b>	<b>0</b>

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Betalbar skatt	0	0
<b>Samlede ordinære skattekostnader</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
- Fremførbart skattemessig underskudd	27 055 687	28 094 733
<b>Sum negative skatteøkende forskjeller</b>	<b>27 055 687</b>	<b>28 094 733</b>

Forskj. som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	27 055 687	28 094 733
---	------------	------------

Utsatt skattefordel er siden 2016 ikke balanseført, da denne i liten grad forventes å kunne nyttegjøres.

### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr 1.1.	6 861 570	-10 094 734	-3 233 164
-Til/fra årets resultat		1 039 047	1 039 047
<b>Pr 31.12.</b>	<b>6 861 570</b>	<b>-9 055 688</b>	<b>-2 194 118</b>

#### Fortsatt drift:

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


Resultatforbedring i 2019 og 2020 forventes å fortsette. Videre er det identifisert merverdi i tomtebanken på 3 - 4 mill. ut over bokførte verdier. Styret forventer at den positive utviklingen vil fortsette, og estimerer at netto positiv egenkapital vil være gjenopprettet innen utgangen av 2021. Videre så står direkte og indirekte aksjonærer for vel 10 mill. av selskapets gjeld, noe som om nødvendig kan konverteres til ny egenkapital.

Med denne begrunnelse er årsregnskapet satt opp under forutsetning om fortsatt drift.





Eplehagen Eiendomsutvikling AS

## Noter 2020

 Legally signed by  
Bjørn Storm Johansen  
27.05.2021

 Legally signed by  
Kåre Rødningen  
27.05.2021

 Legally signed by  
Stig Eriksen  
27.05.2021

 Legally signed by  
Rolf Arne Moeskau  
31.05.2021

### Note 6 - Bundne bankinnskudd, o.l.

	2020	2019
Skattetrekkinnskudd pr 31.12.	92 500	0

### Note 7 - 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%

#### Lån/mellomværender med (indirekte) aksjonærer:

	2020	2019
Langsiktig gjeld:		
Mlv Bodal Eiendomsutvikling AS	1 800 000	0
Gjeld Bodal Eiendomsutvikling	0	2 700 000
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
<b>Sum langsiktig gjeld til (indir.) aksjonærer</b>	<b>11 665 844</b>	<b>13 063 219</b>