



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 505 745
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ELNES UTBYGGING AS
Forretningsadresse: Lysaker torg 8
1366 LYSAKER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Terje Falstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 02.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Varekostnad			
Annen driftskostnad	2	138 460	133 047
Sum kostnader		138 460	133 047
Driftsresultat		-138 460	-133 047
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		559 560	562 150
Sum finansinntekter		559 560	562 150
Annen rentekostnad		1 928 670	2 226 403
Sum finanskostnader		1 928 670	2 226 403
Netto finans		-1 369 110	-1 664 253
Resultat før skattekostnad		-1 507 570	-1 797 300
Skattekostnad	3		
Årsresultat		-1 507 570	-1 797 300
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 507 570	-1 797 300
Totalresultat		-1 507 570	-1 797 300
Overføringer og disponeringer			
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	4		
Ordinært utbytte	4		
Tilleggsutbytte	4		
Udekket tap	4	-1 507 570	-1 797 300
Avsatt til annen egenkapital	4		
Overført fra annen egenkapital	4		
Sum overføringer og disponeringer		-1 507 570	-1 797 300



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	5	7 243 791	7 243 791
Andre langsiktige fordringer	5	17 442 177	16 884 354
Forprosjektering	5	13 891 761	12 700 185
Sum finansielle anleggsmidler		38 577 729	36 828 330
Sum anleggsmidler		38 577 729	36 828 330
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		226 413	115 009
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		226 413	115 009
Sum omløpsmidler		226 413	115 009
SUM EIENDELER		38 804 143	36 943 339
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	3 000 000	3 000 000
Overkurs	4		
Sum innskutt egenkapital		3 000 000	3 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4		
Udekket tap	4	5 622 907	4 115 337



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum opptjent egenkapital		-5 622 907	-4 115 337
Sum egenkapital		-2 622 907	-1 115 337
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 000 000	10 000 000
Ansvarlig lånekapital	6	31 151 862	28 023 192
Sum annen langsiktig gjeld		41 151 862	38 023 192
Sum langsiktig gjeld		41 151 862	38 023 192
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		80 588	4 600
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld		194 600	30 884
Sum kortsiktig gjeld		275 188	35 484
Sum gjeld		41 427 050	38 058 676
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 804 143	36 943 339



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 591891

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 505 745
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ELNES UTBYGGING AS
Forretningsadresse: Lysaker torg 8
1366 LYSAKER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Terje Falstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 30.06.2025



Organisasjonsnr: 992 505 745
ELNES UTBYGGING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Varekostnad			
Annen driftskostnad	2	138 460	133 047
Sum kostnader		138 460	133 047
Driftsresultat		-138 460	-133 047
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		559 560	562 150
Sum finansinntekter		559 560	562 150
Annen rentekostnad		1 928 670	2 226 403
Sum finanskostnader		1 928 670	2 226 403
Netto finans		-1 369 110	-1 664 253
Resultat før skattekostnad		-1 507 570	-1 797 300
Skattekostnad	3		
Årsresultat		-1 507 570	-1 797 300
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 507 570	-1 797 300
Totalresultat		-1 507 570	-1 797 300
Overføringer og disponeringer			
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	4		
Ordinært utbytte	4		
Tilleggsutbytte	4		
Udekket tap	4	-1 507 570	-1 797 300
Avsatt til annen egenkapital	4		
Overført fra annen egenkapital	4		
Sum overføringer og disponeringer		-1 507 570	-1 797 300



Organisasjonsnr: 992 505 745
ELNES UTBYGGING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	5	7 243 791	7 243 791
Andre langsiktige fordringer	5	17 442 177	16 884 354
Forprosjektering	5	13 891 761	12 700 185
Sum finansielle anleggsmidler		38 577 729	36 828 330
Sum anleggsmidler		38 577 729	36 828 330
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		226 413	115 009
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		226 413	115 009
Sum omløpsmidler		226 413	115 009
SUM EIENDELER		38 804 143	36 943 339
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	3 000 000	3 000 000
Overkurs	4		
Sum innskutt egenkapital		3 000 000	3 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4		
Udekket tap	4	5 622 907	4 115 337
Sum opptjent egenkapital		-5 622 907	-4 115 337
Sum egenkapital		-2 622 907	-1 115 337
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			



Gjeld til			
kredittinstitusjoner		10 000 000	10 000 000
Ansvarlig lånekapital	6	31 151 862	28 023 192
Sum annen langsiktig gjeld		41 151 862	38 023 192
Sum langsiktig gjeld		41 151 862	38 023 192
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		80 588	4 600
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld		194 600	30 884
Sum kortsiktig gjeld		275 188	35 484
Sum gjeld		41 427 050	38 058 676
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 804 143	36 943 339



Organisasjonsnr: 992 505 745
ELNES UTBYGGING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<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

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



Årsregnskap 2024 Elnes Utbygging AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 992 505 745



Resultatregnskap

Elnes Utbygging AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Annen driftskostnad	2	138 460	133 047
Sum driftskostnader		138 460	133 047
Driftsresultat		-138 460	-133 047
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		559 560	562 150
Annen rentekostnad		-1 928 670	-2 226 403
Resultat av finansposter		-1 369 110	-1 664 253
Resultat før skattekostnad		-1 507 570	-1 797 300
Skattekostnad	3	0	0
Resultat		-1 507 570	-1 797 300
Årsresultat		-1 507 570	-1 797 300
Overføringer			
Overført til udekket tap	4	-1 507 570	-1 797 300
Sum overføringer		-1 507 570	-1 797 300



Balanse

Elnes Utbygging AS

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Opsjonspremie	5	7 243 791	7 243 791
Andre langsiktige fordringer	5	17 442 177	16 884 354
Forprosjektering	5	13 891 761	12 700 185
Sum finansielle anleggsmidler		38 577 729	36 828 330
Sum anleggsmidler		38 577 729	36 828 330
Omløpsmidler			
Likviditet			
Bankinnskudd		226 413	115 009
Sum likviditet		226 413	115 009
Sum omløpsmidler		226 413	115 009
Sum eiendeler		38 804 143	36 943 339



Balanse

Elnes Utbygging AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	3 000 000	3 000 000
Sum innskutt egenkapital		3 000 000	3 000 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4	-5 622 907	-4 115 337
Sum opptjent egenkapital		-5 622 907	-4 115 337
Sum egenkapital		-2 622 907	-1 115 337
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lån	6	31 151 862	28 023 192
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 000 000	10 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		41 151 862	38 023 192
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		80 588	4 600
Annen kortsiktig gjeld		194 600	30 884
Sum kortsiktig gjeld		275 188	35 484
Sum gjeld		41 427 050	38 058 676
Sum egenkapital og gjeld		38 804 143	36 943 339

Lysaker, 21.05.2025

Bjørn Tore Hagness
Styremedlem

Kristin Birch-Aune Kongsrud
Styremedlem

Magnus Aune Hvam
Styreleder

Marius Torstein Leiddal
Daglig leder



Regnskapsprinsipper

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

Bruk av estimater

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

Salgsinntekter

Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet. Endring i skattesats er en estimatendring og resultateffekten inngår i skattekostnaden.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varer/aktivering egenregi

Selskapet aktiverer løpende prosjektkostnader i egenregi når det er sannsynlig at prosjektet blir gjennomført. Hvis det er usikkerhet rundt gjennomføringen av prosjektene kostnadsføres prosjektkostnadene løpende over resultatregnskapet.



Note 1 Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Note 2 Andre driftskostnader

Andre driftskostnader er relatert til selskaps kostnader. Honoraret til revisor ble i 2024 utgiftsført med totalt kr 26 625 inkl. mva. for lovpålagt revisjon.

Det er ikke betalt honorar til daglig leder eller styret i 2024.

Det er ingen ansatte i selskapet.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2024	2023
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	0	0
Sum skattekostnad	0	0

Betalbar skatt fremkommer slik:	2024	2023
Resultat før skattekostnad	-1 507 570	-1 797 300
Permanente forskjeller	-557 823	-557 823
Endring i midlertidige forskjeller	-669 402	0
Grunnlag betalbar skatt	-2 734 795	-2 355 123
Betalbar skatt	0	0

Oversikt over midlertidige forskjeller:	2024	2023	Endring
Anlegg under utførelse	784 696	115 294	-669 402
Sum midlertidige forskjeller	784 696	115 294	-669 402
Underskudd til fremføring	-11 728 665	-8 993 870	-2 734 795
Sum grunnlag utsatt skatt / utsatt skattefordel	-10 943 969	-8 878 576	-3 404 197
Utsatt skatt / skattefordel som er balanseført	0	0	0
Utsatt skattefordel som ikke er balanseført	-2 407 673	-1 953 287	-454 387

Skattesats betalbar skatt	22%
Skattesats utsatt skatt 2024	22%
Skattesats utsatt skatt 2025	22%



Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	3 000 000	-4 115 337	-1 115 337
Årets resultat		-1 507 570	-1 507 570
Egenkapital 31.12.2024	3 000 000	-5 622 907	-2 622 907

Styret er oppmerksom på at selskapets aksjekapital er tapt. Selskapets aksjonærer har løpende tilført selskapet likviditet gjennom økt lån fra aksjonærene. Styret mener det er merverdier i selskapets eiendeler og det derfor ikke er nødvendig å nedskrive disse.

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	3 000	1 000	3 000 000
Aksjonærer:		Aksjer	Eierandel
Backe Prosjekt AS		1 000	33,3%
Løvenskiold Eiendom AS		1 000	33,3%
Asker og Bærum Boligbyggelag BA		1 000	33,3%
Sum		3 000	100,0%

Note 5 Finansielle anleggsmidler

Opsjonsavtale mellom Arne Eines (AE) og Eines Utbygging (EU) AS

Det foreligger en opsjonsavtale (signert 28.02.2008) der opsjonspremien er verdien av et rentefritt lån fra EU til AE på kr 10 000 000. Lånet vil bli oppgjort ved eventuell kjøp av eiendom. Dersom kjøp ikke finner sted, skal lånesum innfris.

Tilleggsavtale med Arne Eines (AE)

Det er inngått en tilleggsavtale (signert 07.12.2016), med en utvidelse av lånet med ytterligere kr 8 000 000. Kr 5 000 000, ble utbetalt 08.12.2016. Opsjonsavtalene er lagt sammen med en felles opsjonspremie. Kr 3 000 000 ble utbetalt 28.06.2019.

	2024	2023
Opsjonspremie tomt 1)	7 243 791	7 243 791
Langsiktig fordring	17 442 177	16 884 354
Forprosjektering	13 891 761	12 700 185
Sum finansielle anleggsmidler	38 577 729	36 828 330

1) Gjelder tomte- og byggeprosjekt med opsjonsavtale til gnr 67, bnr 10 og 552 i Asker kommune

Note 6 Ansvarlig lån fra aksjonærer

	2024	2023
Asker og Bærum boligbyggelag AL	10 381 485	9 338 624
Løvenskiold Eiendom AS	10 382 324	9 339 980
Backe Prosjekt AS	10 388 053	9 344 588
Sum ansvarlig lån	31 151 862	28 023 192



Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Til generalforsamlingen i Elnes Utbygging AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Elnes Utbygging AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap for 2024
- 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 2024 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.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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>

Penn.no Dokumentnøkkel: HL.TYG-FDHF-M77WH-06PVV-F9QV5-SEXWA



BDO AS

Fredrik Bratt Rebne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HLTYG-FDHFZ-F-M77WH-06PVV-F9QV5-SEXWA



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."

Rebne, Fredrik Bratt

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2119704

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-28 08:08:19 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HLTYG-FDHFZ-M77WH-06PVV-F9QV5-SEXWA

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.


Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.


Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt


Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.


Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



 BankID Signing
Bjørn Tore Hagness
2025-05-21

 BankID Signing
Magnus Aune Hvam
2025-05-22

 BankID Signing
Marius Torstein Leiddal
2025-05-23

 BankID Signing
Kristin Birch-Aune Kongsrud
2025-05-26

Årsregnskap 2024 Elnes Utbygging AS

**Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet**

Org.nr.: 992 505 745



Resultatregnskap

Elnes Utbygging AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Annen driftskostnad	2	138 460	133 047
Sum driftskostnader		138 460	133 047
Driftsresultat		-138 460	-133 047
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		559 560	562 150
Annen rentekostnad		-1 928 670	-2 226 403
Resultat av finansposter		-1 369 110	-1 664 253
Resultat før skattekostnad		-1 507 570	-1 797 300
Skattekostnad	3	0	0
Resultat		-1 507 570	-1 797 300
Overføringer			
Overført til udekket tap	4	-1 507 570	-1 797 300
Sum overføringer		-1 507 570	-1 797 300



Balanse

Elnes Utbygging AS

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Opsjonspremie	5	7 243 791	7 243 791
Andre langsiktige fordringer	5	17 442 177	16 884 354
Forprosjektering	5	13 891 761	12 700 185
Sum finansielle anleggsmidler		38 577 729	36 828 330
Sum anleggsmidler		38 577 729	36 828 330
Omløpsmidler			
Likviditet			
Bankinnskudd		226 413	115 009
Sum likviditet		226 413	115 009
Sum omløpsmidler		226 413	115 009
Sum eiendeler		38 804 143	36 943 339



Balanse

Elnes Utbygging AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	3 000 000	3 000 000
Sum innskutt egenkapital		3 000 000	3 000 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4	-5 622 907	-4 115 337
Sum opptjent egenkapital		-5 622 907	-4 115 337
Sum egenkapital		-2 622 907	-1 115 337
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lån	6	31 151 862	28 023 192
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 000 000	10 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		41 151 862	38 023 192
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		80 588	4 600
Annen kortsiktig gjeld		194 600	30 884
Sum kortsiktig gjeld		275 188	35 484
Sum gjeld		41 427 050	38 058 676
Sum egenkapital og gjeld		38 804 143	36 943 339

Lysaker, 21.05.2025

Bjørn Tore Hagness

Styremedlem

Kristin Birch-Aune Kongsrud

Styremedlem

Magnus Aune Hvam

Styreleder

Marius Torstein Leiddal

Daglig leder



Regnskapsprinsipper

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

Bruk av estimater

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

Salgsinntekter

Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet. Endring i skattesats er en estimatendring og resultateffekten inngår i skattekostnaden.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varer/aktivering egenregi

Selskapet aktiverer løpende prosjektkostnader i egenregi når det er sannsynlig at prosjektet blir gjennomført. Hvis det er usikkerhet rundt gjennomføringen av prosjektene kostnadsføres prosjektkostnadene løpende over resultatregnskapet.



Note 1 Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Note 2 Andre driftskostnader

Andre driftskostnader er relatert til selskaps kostnader. Honoraret til revisor ble i 2024 utgiftsført med totalt kr 26 625 inkl. mva. for lovpålagt revisjon.

Det er ikke betalt honorar til daglig leder eller styret i 2024.

Det er ingen ansatte i selskapet.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2024	2023
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	0	0
Sum skattekostnad	0	0

Betalbar skatt fremkommer slik:	2024	2023
Resultat før skattekostnad	-1 507 570	-1 797 300
Permanente forskjeller	-557 823	-557 823
Endring i midlertidige forskjeller	-669 402	0
Grunnlag betalbar skatt	-2 734 795	-2 355 123
Betalbar skatt	0	0

Oversikt over midlertidige forskjeller:	2024	2023	Endring
Anlegg under utførelse	784 696	115 294	-669 402
Sum midlertidige forskjeller	784 696	115 294	-669 402
Underskudd til fremføring	-11 728 665	-8 993 870	-2 734 795
Sum grunnlag utsatt skatt / utsatt skattefordel	-10 943 969	-8 878 576	-3 404 197
Utsatt skatt / skattefordel som er balanseført	0	0	0
Utsatt skattefordel som ikke er balanseført	-2 407 673	-1 953 287	-454 387

Skattesats betalbar skatt	22%
Skattesats utsatt skatt 2024	22%
Skattesats utsatt skatt 2025	22%



Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	3 000 000	-4 115 337	-1 115 337
Årets resultat		-1 507 570	-1 507 570
Egenkapital 31.12.2024	3 000 000	-5 622 907	-2 622 907

Styret er oppmerksom på at selskapets aksjekapital er tapt. Selskapets aksjonærer har løpende tilført selskapet likviditet gjennom økt lån fra aksjonærene. Styret mener det er merverdier i selskapets eiendeler og det derfor ikke er nødvendig å nedskrive disse.

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	3 000	1 000	3 000 000
Aksjonærer:		Aksjer	Eierandel
Backe Prosjekt AS		1 000	33,3%
Løvenskiold Eiendom AS		1 000	33,3%
Asker og Bærum Boligbyggelag BA		1 000	33,3%
Sum		3 000	100,0%

Note 5 Finansielle anleggsmidler

Opsjonsavtale mellom Arne Eines (AE) og Eines Utbygging (EU) AS

Det foreligger en opsjonsavtale (signert 28.02.2008) der opsjonspremien er verdien av et rentefritt lån fra EU til AE på kr 10 000 000. Lånet vil bli oppgjort ved eventuell kjøp av eiendom. Dersom kjøp ikke finner sted, skal lånesum innfris.

Tilleggsavtale med Arne Eines (AE)

Det er inngått en tilleggsavtale (signert 07.12.2016), med en utvidelse av lånet med ytterligere kr 8 000 000. Kr 5 000 000, ble utbetalt 08.12.2016. Opsjonsavtalene er lagt sammen med en felles opsjonspremie. Kr 3 000 000 ble utbetalt 28.06.2019.

	2024	2023
Opsjonspremie tomt 1)	7 243 791	7 243 791
Langsiktig fordring	17 442 177	16 884 354
Forprosjektering	13 891 761	12 700 185
Sum finansielle anleggsmidler	38 577 729	36 828 330

1) Gjelder tomte- og byggeprosjekt med opsjonsavtale til gnr 67, bnr 10 og 552 i Asker kommune

Note 6 Ansvarlig lån fra aksjonærer

	2024	2023
Asker og Bærum boligbyggelag AL	10 381 485	9 338 624
Løvenskiold Eiendom AS	10 382 324	9 339 980
Backe Prosjekt AS	10 388 053	9 344 588
Sum ansvarlig lån	31 151 862	28 023 192