



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 822 704 522
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LOGIN PARINVEST AS
Forretningsadresse: Kongens gate 8
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frank Skjærvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 16.06.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Kostnader | | | |
| Lønn og andre personalkostnader | 1 | | |
| Avskrivning på driftsmidler | 2 | | |
| Annen driftskostnad | 1 | 139 487 | 177 636 |
| Sum kostnader | | 139 487 | 177 636 |
| Driftsresultat | | -139 487 | -177 636 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap | 3 | 70 402 990 | 54 503 563 |
| Inntekt på investering i tilknyttet selskap | 3 | 44 167 708 | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 20 248 891 | 8 700 889 |
| Annen renteinntekt | | 22 906 | 209 238 |
| Andre finansinntekter | | 868 452 | |
| Sum finansinntekter | | 135 710 947 | 63 413 689 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 55 717 945 | 92 662 433 |
| Annen rentekostnad | | 16 350 034 | 6 243 486 |
| Andre finanskostnader | | 4 654 292 | |
| Sum finanskostnader | | 76 722 271 | 98 905 918 |
| Netto finans | | 58 988 676 | -35 492 229 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | 6 | 58 849 189 | -35 669 865 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 6 | 3 521 432 | -7 847 370 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 55 327 757 | -27 822 495 |
| Årsresultat | 4 | 55 327 757 | -27 822 495 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 55 327 757 | -27 822 495 |
| Totalresultat | | 55 327 757 | -27 822 495 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Udekket tap | | 55 327 757 | -27 822 495 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Sum overføringer og disponeringer | 4 | 55 327 757 | -27 822 495 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|----------------------|----------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Leierettigheter og opsjoner | 2 | | |
| Utsatt skattefordel | 6 | 4 325 938 | 7 847 370 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 4 325 938 | 7 847 370 |
| Tomt og bygninger | 2 | | |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 3 | 2 600 594 478 | 2 249 834 994 |
| Lån til foretak i samme konsern | 5 | 2 910 518 285 | 114 375 246 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 3 | 94 935 922 | 140 611 413 |
| Investeringer i aksjer og andeler | 7 | | |
| Andre langsiktige fordringer | | 4 652 083 | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 5 610 700 768 | 2 504 821 653 |
| Sum anleggsmidler | | 5 615 026 706 | 2 512 669 023 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | 5 | 168 633 845 | 89 573 591 |
| Sum fordringer | | 168 633 845 | 89 573 591 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd | | 27 793 496 | 16 556 936 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 27 793 496 | 16 556 936 |
| Sum omløpsmidler | | 196 427 341 | 106 130 527 |
| SUM EIENDELER | | 5 811 454 047 | 2 618 799 550 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|------|----------------------|----------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 2 | 10 100 000 | 10 100 000 |
| Overkurs | | 1 099 900 000 | 1 099 900 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 110 000 000 | 1 110 000 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 4 | | |
| Udekket tap | 4 | 43 549 330 | 98 877 087 |
| Sum opptjent egenkapital | | -43 549 330 | -98 877 087 |
| Sum egenkapital | 4 | 1 066 450 670 | 1 011 122 913 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 6 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7 | 2 900 000 000 | |
| Øvrig langsiktig gjeld | 5 | 1 338 381 646 | 840 044 098 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 4 238 381 646 | 840 044 098 |
| Sum langsiktig gjeld | | 4 238 381 646 | 840 044 098 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7 | | |
| Leverandørgjeld | 5 | 11 813 | 260 382 |
| Betalbar skatt | 6 | | |
| Annen kortsiktig gjeld | 5, 7 | 506 609 918 | 767 372 157 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 506 621 731 | 767 632 539 |
| Sum gjeld | | 4 745 003 377 | 1 607 676 637 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 5 811 454 047 | 2 618 799 550 |



Legally signed by
Bjørnar Høyland
2022-03-17

Legally signed by
Paul Børseth
2022-03-17

Legally signed by
Øyvind Christensen
2022-03-17

Legally signed by
Ingolv Høyland
2022-03-17

Legally signed by
Lars Christian Haram
2022-03-17

Årsberetning 2021 - Login Parinvest AS

Virksomhetens art og tilholdssted

Selskapets virksomhet består i å være et holdingselskap for investering i en større eiendom portefølje beliggende i Trondheim, Vinterbro, Stavanger og Bergen i Norge, samt en eiendom i Horsens, Danmark. Eiendomsporteføljen er organisert i egne datterselskaper. Selskapets forretningskontor er lokalisert i Trondheim.

Konsernet består i tillegg til Login Parinvest AS av datterselskapet Login Vinterbro AS, med datterselskapet Vinterbro Tomteselskap AS, Login Bergen AS, Trondheim Parinvest Holding AS, med datterselskapene Torgardstrøa 5-7 AS, Torgardsvegen 7-9 AS, Login Trondheim AS, Heggstadmoen 51 AS, Heggstadmoen 53 AS, Heggstadmoen Næringspark 12 AS, og Heggstadmoen 55 AS, Heggstadmoen 14-16 AS, Heggstadmoen 18 AS, Login Vagle AS og Login Narvik AS. I 2021 ble en investering i et dansk tilknyttet selskap realisert, samt investert i det danske datterselskapet RELOG Holding Danmark ApS.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er tilstede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for år 2022 og selskapets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Fremtidig utvikling

Økte leieinntekter i datterselskapene tilsier at den fremtidige utviklingen er god. Lange leiekontrakter sikrer gode og forutsigbare inntekter.

Redegjørelse for årsregnskapet

Inntekter fra datterselskaper utgjorde MNOK 54,5 i 2020 og MNOK 70,4 i 2021. I tillegg fikk selskapet inntekter på ca MNOK 44,2 i forbindelse med realisasjon av investering i et tilknyttet selskap. Investeringen i datterselskaper er finansiert gjennom konserninterne lån, og selskapet har dermed fått en rentekostnad på ca MNOK 92,7 i 2020 og ca MNOK 55,7 i 2021. Nedgangen skyldes at deler av lånet har blitt konvertert til aksjekapital på slutten av 2020. Årsresultatet før skatt ble i 2020 på NOK - 35 669 865 sammenlignet med NOK 58 849 189 i 2021. Økningen skyldes økte inntekter fra investeringer i datterselskap/tilknyttede selskap, og lavere rentekostnader.

Netto kontantstrøm i selskapet er på NOK 11 236 559. Positiv kontantstrøm skyldes i hovedsak økt opplåning i forbindelse med refinansiering av gjeld.

Selskapets likviditetsbeholdning var NOK 27 793 496 per 31.12.2021. Selskapet er eier av en konsernkontoordning, og selskapets evne til egenfinansiering av investeringer er god.

Selskapet hadde ekstern gjeld på 2 900 000 000,- pr 31.12.2021 som skyldes opptak av bankgjeld i morselskap, som igjen har lånt dette ned til datterselskap som har innfridd sin bankgjeld der. Selskapets finansielle stilling er god.

Totalkapitalen var ved utgangen av året NOK 5 811 454 047, sammenlignet med NOK 2 618 799 550 året før. Økningen skyldes i hovedsak opptak av ekstern gjeld i selskapet, som har blitt lånt ut til



datterselskap. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2021 var 18%, en vesentlig nedgang sammenlignet med fjorårets egenkapitalandel på 39%. Nedgangen skyldes økning i totalkapital i forbindelse med opptak av ekstern gjeld.

Finansiell risiko

Login Parinvest AS er i liten grad eksponert for finansiell risiko. Datterselskap har inngått rentebindingsavtaler på ca MNOK 1.173 pr 31.12.2021. Disse rentebindingsavtalene vil bli flyttet til Login Parinvest AS i løpet av 2022.

Likviditetsrisiko

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som god.

Arbeidsmiljø og personale

Selskapet har ingen ansatte

Miljørapportering

Selskapet driver eiendomsvirksomheten innenfor rammer av lov, offentlige forskrifter og godkjenninger. Selskapet forurensar i ubetydelig grad det ytre miljø.

Årsresultat og disponeringer

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Login Parinvest AS:

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Overført til dekning av udekket tap: | kr 55.327.757,- |
|--------------------------------------|-----------------|

Trondheim, 17.03.2022

Ingolv Høyland
Styreleder

Øyvind Christensen
Styremedlem

Bjørnar Høyland
Styremedlem

Lars Haram
Styremedlem

Paul Børseth
Styremedlem



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Havnegata 9, 7010 Trondheim
Postboks 1299 Pirsenteret, 7462 Trondheim

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Login Parinvest AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Login Parinvest AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better
working world

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 21. mars 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Christian Ronæss
statsautorisert revisor



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."

Christian Ronæss

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5994-4-555967

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-03-21 14:40:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VJ76W-OKFBZ-0VKGY-JK4T-36IPS-YX5AE

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>



LOGIN PARINVEST AS

Noter til regnskapet 2021

Note 0 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og regnskapslovens alminnelige regler. Årsregnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, med fradrag for planmessige avskrivninger. Dersom gjenvinnbart beløp av anleggsmidler er lavere enn bokført verdi og verdifallet forventes ikke å være forbigående, er det foretatt nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap

Investeringer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Mottatt utbytte og konsernbidrag fra datterselskapene er inntektsført som annen finansinntekt.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Bankinnskudd og kontanter

Selskapet har en konsernkonto-ordning med sine døtre og sitt morselskap, hvor selskapet har inngått avtale med Nordea Bank ASA. Kontantstrømpoppstillingen bygger på den indirekte modellen.

Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når varen eller tjenesten ytes. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden er fordelt på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Hendelser etter balansedag

Det foreligger på tidspunkt for regnskapsavleggelse fortsatt usikkerhet knyttet til utviklingen rundt COVID-19 og de langvarige konsekvensene for den norske og internasjonale økonomien. Samlet effekt på selskapets virksomhet i form av inntektsreduksjon, fordringstap, forskyvning av kontantstrøm og verdiendring av selskapets/konsernets eiendom anses som liten. Dog er det vanskelig å kvantifisere hvilken innvirkning dette eventuelt vil ha på lang sikt.

Konsern

Selskapet inngår i konsernet REITAN EIENDOM AS med forretningskontor i Trondheim. Konsernregnskapet til REITAN EIENDOM AS kan fås ved hovedkontoret på Lade Gaard i Trondheim

Legally signed by
Bjørnar Høyland
2022-03-17

Legally signed by
Paul Børseth
2022-03-17

Legally signed by
Øyvind Christensen
2022-03-17

Legally signed by
Ingolv Høyland
2022-03-17

Legally signed by
Lars Christian Haram
2022-03-17



Note 1 Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Selskapet har ingen ansatte i 2021.

Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til selskapets styre.

Godtgjørelse til revisor for lovpålagt revisjon utgjør kr 23.545,- (eks.mva).

Bistand fra revisor utgjør kr 23.870,- (eks. mva)

Note 2 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12. består av følgende aksjer:

| | Antall | Pålydende | Bokført |
|------------|-------------------|-----------|-------------------|
| Aksjer | 10 000 000 | 1,01 | 10 100 000 |
| Sum | 10 000 000 | | 10 100 000 |

Eierstruktur

De største aksjonærene i selskapet pr 31.12. var:

| | Aksjer | Sum | Eierandel | Stemmeandel |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|-----------------|
| Login Parinvest Holding AS | 10 000 000 | 10 000 000 | 100,00 % | 100,00 % |
| Totalt antall aksjer | 10 000 000 | 10 000 000 | 100,00 % | 100,00 % |

Aksjene har like rettigheter

Note 3 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

Datterselskap:

| Firma | Forretningskontor | Stemme-/eierandel | Balanseført verdi | Egenkapital i følge siste årsregnskap | Årsresultat i følge siste årsregnskap |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Login Bergen AS | Trondheim | 100 % | 228 432 019 | 11 788 740 | 8 856 316 |
| Login Vagle AS | Trondheim | 100 % | 378 792 005 | 24 753 905 | 9 010 273 |
| Login Vinterbro AS | Trondheim | 100 % | 938 485 602 | 59 123 500 | 23 654 183 |
| Login Narvik AS | Trondheim | 100 % | 30 885 464 | -2 503 730 | -2 317 164 |
| Trondheim Parinvest Holding AS | Trondheim | 100 % | 562 465 906 | 45 181 267 | 34 693 039 |
| Heggstadmoen 55 AS | Trondheim | 100 % | 28 251 949 | 2 145 561 | 1 463 477 |
| Heggstadmoen 14-16 AS | Trondheim | 100 % | 36 853 798 | 3 507 437 | 755 122 |
| Heggstadmoen 18 AS | Trondheim | 100 % | 45 668 250 | 6 490 963 | 2 508 392 |
| RELOG Holding Danmark ApS | Horsens | 100 % | 350 759 484 | 193 160 488 | -8 401 313 |
| SUM | | | 2 600 594 478 | | |

Selskapet har mottatt konsernbidrag fra sine datterselskaper på 54.503.563,- i 2020, bokført som finansinntekt.

Selskapet har mottatt konsernbidrag fra sine datterselskaper på 70.402.990,- i 2021.

Tilknyttet selskap

| Firma | Forretningskontor | Stemme-/eierandel | Balanseført verdi | Egenkapital i følge siste årsregnskap | Årsresultat i følge siste årsregnskap |
|------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Middelfart Eiendomsinvest AS | | 49,00 % | 94 935 922 | 183 400 830 | -1 260 755 |
| SUM | | | 94 935 922 | | |

Selskapets tidligere investering i Ventrupparken Logistics AS ble avvirket i 2021. Det har blitt inntektsført et utbytte på 44.268.171,- i 2021 i forbindelse med denne avviklingen.



Note 4 Egenkapital

| Innskutt egenkapital | Aksje- kapital | Overkurs | Annen innskutt EK | Udekket tap | Sum |
|-------------------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| Egenkapital 01.01. | 10 100 000 | 1 099 900 000 | - | -98 877 087 | 1 011 122 913 |
| <u>Årets endring i egenkapital:</u> | | | | | |
| Stiftelse | - | - | - | - | - |
| Fusjonseffekter | - | - | - | - | - |
| Kapitalforhøyelse | - | - | - | - | - |
| Årets resultat | - | - | - | 55 327 757 | 55 327 757 |
| Egenkapital 31.12. | 10 100 000 | 1 099 900 000 | - | -43 549 330 | 1 066 450 670 |

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

| | Annen korts.fordr | | Annen langs.fordr | |
|--------------------------------|--------------------|-------------------|----------------------|--------------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Foretak i samme konsern | 70 420 990 | 54 503 563 | 2 907 786 559 | 114 375 246 |
| Fordring i konsernkontoordning | 98 212 855 | 35 070 028 | - | - |
| Sum | 168 633 845 | 89 573 591 | 2 907 786 559 | 114 375 246 |

| | Annen korts.gjeld | | Annen langs.gjeld | |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Foretak i samme konsern | - | 94 354 053 | 1 338 381 646 | 840 044 098 |
| Gjeld i konsernkontoordning | 506 209 201 | 383 056 993 | - | - |
| Leverandørgjeld | - | 260 382 | - | - |
| Sum | 506 209 201 | 477 671 428 | 1 338 381 646 | 840 044 098 |

Langsiktig gjeld og langsiktige fordringer har blitt renteberegnet til markedsmessige vilkår

Selskapet er eier av en konsernkontoordning.



Note 6 Skattekostnad

| Årets skattekostnad fremkommer slik: | 2021 | 2020 |
|---|------------------|-------------------|
| Endring i utsatt skatt på årets resultat | 3 521 432 | -7 847 370 |
| Skatteeffekt av konsernbidrag ført mot balansen | - | - |
| Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag | - | - |
| Skattekostnad ordinært resultat | 3 521 432 | -7 847 370 |

Betalbar skatt i balansen fremkommer som følger:

| | 2021 | 2020 |
|---|-------------|-------------|
| Ordinært resultat før skatt | 58 849 189 | -35 669 865 |
| Endring i midlertidige forskjeller | -4 652 083 | - |
| Permanente forskjeller | -42 842 677 | - |
| Mottatt konsernbidrag ført mot balansen | - | - |
| Endring fremførbart underskudd | -11 354 429 | 35 669 865 |
| Avgitt konsernbidrag | - | - |
| Grunnlag betalbar skatt i balansen | - | - |
| Betalbar skatt | - | - |

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:

| | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-------------|
| Ordinært resultat før skatt | 58 849 189 | -35 669 865 |
| Ekstraordinært resultat før skatt | - | - |
| Årsresultat før skatt | 58 849 189 | -35 669 865 |
| Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (22%) | 12 946 822 | -7 847 370 |
| Skatteeffekten av følgende poster: | | |
| Ikke fradagsberettigede kostnader | - | - |
| 3% inntektsføring utbytte | 291 507 | - |
| Utbytteeffekt | -9 716 896 | - |
| Effekt på IB grunnet endret skattesats (22%) | - | - |
| Effekt på årets resultat grunnet endret skattesats (22%) | - | - |
| Økt skattesats på betalbar skatt (1%) | - | - |
| Skattekostnad | 3 521 432 | -7 847 370 |
| Effektiv skattesats | 6 % | 22 % |

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring, samt netto skatteeffekt av disse:

| | 2021 | 2020 | Endring |
|--|--------------------|--------------------|-------------------|
| Driftsmidler | - | - | - |
| Andre forskjeller | 4 652 083 | - | 4 652 083 |
| Avskåret rentefradrag til framføring | - | - | - |
| Fremførbart underskudd | -24 315 435 | -35 669 865 | 11 354 430 |
| Sum | -19 663 352 | -35 669 865 | 16 006 513 |
| Utsatt skatt fordel/forpliktelse | 4 325 938 | 7 847 370 | -3 521 432 |
| Ikke balanseført utsatt skattefordel | - | - | - |
| Netto utsatt fordel/forpl. i balansen | 4 325 938 | 7 847 370 | -3 521 432 |

Utsatt skattefordel er balanseført med tanke på fremtidig inntekt og at selskapet er i et skattekonsern



Note 7 Gjeld til kredittinstitusjoner

| Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt: | 2021 | 2020 |
|---|----------------------|--------------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | - | - |
| Øvrig langsiktig gjeld | - | - |
| Sum annen langsiktig gjeld | - | - |
| Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende | 2021 | 2020 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig | - | 254 475 000 |
| Langsiktig gjeld | 2 900 000 000 | - |
| Sum | 2 900 000 000 | 254 475 000 |
| Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld | 2021 | 2020 |
| Maskiner o.l. | - | - |
| Bygninger og tomter | - | - |
| Øvrige | - | - |
| Totalt | - | - |

Eiendommer i konsernet er pantsatt til fordel for selskapets bankgjeld.



Login Parinvest AS

Kontantstrømpoppstilling

| | 2021 | 2020 |
|--|-----------------------|--------------------|
| KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER: | | |
| Ordinært resultat før skattekostnad | 58 849 189 | -35 669 865 |
| Endring i leverandørgjeld | -248 569 | -1 791 493 |
| Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter | -3 001 769 275 | 116 407 547 |
| Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter | -2 943 168 655 | 78 946 189 |
| KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER: | | |
| Innbetalinger ved salg av finansielle anleggsmidler | 82 820 406 | 0 |
| Utbetalinger ved kjøp av finansielle anleggsmidler | -182 959 400 | -88 676 471 |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | -100 138 994 | -88 676 471 |
| KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER: | | |
| Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld | 3 350 000 000 | 0 |
| Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld | 0 | -40 000 000 |
| Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld | 0 | 35 000 000 |
| Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld | -295 455 792 | -14 640 191 |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | 3 054 544 208 | -19 640 191 |
| Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende | 11 236 559 | -29 370 472 |
| Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 01.01. | 16 556 936 | 45 927 408 |
| Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 31.12. | 27 793 496 | 16 556 936 |

Selskapet fusjonerte med et datterselskap i 2020. Kolonnen for 2020 er omarbeidet med tanke på fusjon.



Legally signed by
Bjørnar Høyland
2022-03-17

Legally signed by
Paul Børseth
2022-03-17

Legally signed by
Øyvind Christensen
2022-03-17

Legally signed by
Ingolv Høyland
2022-03-17

Legally signed by
Lars Christian Haram
2022-03-17

| Resultatregnskap | | | |
|---|-------------|-------------------|--------------------|
| Login Parinvest AS | | | |
| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 2021 | |
| Annen driftskostnad | 1 | 139 487 | 177 636 |
| Sum driftskostnader | | 139 487 | 177 636 |
| Driftsresultat | | -139 487 | -177 636 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap | 3 | 70 402 990 | 54 503 563 |
| Inntekt på investering i tilknyttet selskap | 3 | 44 167 708 | 0 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 20 248 891 | 8 700 889 |
| Renteinntekter | | 22 906 | 209 238 |
| Andre finansinntekter | | 868 452 | 0 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 55 717 945 | 92 662 433 |
| Rentekostnader | | 16 350 034 | 6 243 486 |
| Andre finanskostnader | | 4 654 292 | 0 |
| Resultat av finansposter | | 58 988 676 | -35 492 229 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | 6 | 58 849 189 | -35 669 865 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 6 | 3 521 432 | -7 847 370 |
| Årsresultat | 4 | 55 327 757 | -27 822 495 |
| Overføringer | | | |
| Overført til udekket tap | | -55 327 757 | 27 822 495 |
| Sum overføringer | 4 | 55 327 757 | -27 822 495 |



| Balanse | | | |
|--|-------------|----------------------|----------------------|
| Login Parinvest AS | | | |
| EIENDELER | Note | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
| Anleggsmidler | | | |
| Utsatt skattefordel | 6 | 4 325 938 | 7 847 370 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 4 325 938 | 7 847 370 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Investeringer i datterselskap | 3 | 2 600 594 478 | 2 249 834 994 |
| Lån til foretak i samme konsern | 5 | 2 910 518 285 | 114 375 246 |
| Investeringer i felleskontrollert virksomhet | 3 | 94 935 922 | 140 611 413 |
| Andre langsiktige fordringer | | 4 652 083 | 0 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 5 610 700 768 | 2 504 821 653 |
| Sum anleggsmidler | | 5 615 026 706 | 2 512 669 023 |
| Omløpsmidler | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | 5 | 168 633 845 | 89 573 591 |
| Sum fordringer | | 168 633 845 | 89 573 591 |
| Bankinnskudd | | 27 793 496 | 16 556 936 |
| Sum omløpsmidler | | 196 427 341 | 106 130 527 |
| SUM EIENDELER | | 5 811 454 047 | 2 618 799 550 |

**Balanse**

Login Parinvest AS

| EGENKAPITAL OG GJELD | Note | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---------------------------------|-------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 2 | 10 100 000 | 10 100 000 |
| Overkurs | | 1 099 900 000 | 1 099 900 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | <u>1 110 000 000</u> | <u>1 110 000 000</u> |
| Udekket tap | 4 | -43 549 330 | -98 877 087 |
| Sum opptjent egenkapital | | <u>-43 549 330</u> | <u>-98 877 087</u> |
| Sum egenkapital | 4 | <u>1 066 450 670</u> | <u>1 011 122 913</u> |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7 | 2 900 000 000 | 0 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 5 | 1 338 381 646 | 840 044 098 |
| Sum langsiktig gjeld | | <u>4 238 381 646</u> | <u>840 044 098</u> |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 5 | 11 813 | 260 382 |
| Annen kortsiktig gjeld | 5, 7 | 506 609 918 | 767 372 157 |
| Sum kortsiktig gjeld | | <u>506 621 731</u> | <u>767 632 539</u> |
| Sum gjeld | | <u>4 745 003 377</u> | <u>1 607 676 637</u> |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | <u>5 811 454 047</u> | <u>2 618 799 550</u> |

Trondheim, 17.03.2022
Styret i Login Parinvest AS

Ingolv Høyland
styreleder

Øyvind Christensen
styremedlem

Bjørnar Høyland
styremedlem

Lars Haram
styremedlem

Paul Børseth
styremedlem



| Resultatregnskap | | | |
|---|-------------|-------------------|--------------------|
| Login Parinvest AS | | | |
| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 2021 | 2020 |
| Annen driftskostnad | 1 | 139 487 | 177 636 |
| Sum driftskostnader | | <u>139 487</u> | <u>177 636</u> |
| Driftsresultat | | <u>-139 487</u> | <u>-177 636</u> |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap | 3 | 70 402 990 | 54 503 563 |
| Inntekt på investering i tilknyttet selskap | 3 | 44 167 708 | 0 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 20 248 891 | 8 700 889 |
| Renteinntekter | | 22 906 | 209 238 |
| Andre finansinntekter | | 868 452 | 0 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 55 717 945 | 92 662 433 |
| Rentekostnader | | 16 350 034 | 6 243 486 |
| Andre finanskostnader | | 4 654 292 | 0 |
| Resultat av finansposter | | <u>58 988 676</u> | <u>-35 492 229</u> |
| Ordinært resultat før skattekostnad | 6 | 58 849 189 | -35 669 865 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 6 | 3 521 432 | -7 847 370 |
| Årsresultat | 4 | <u>55 327 757</u> | <u>-27 822 495</u> |
| Overføringer | | | |
| Overført til udekket tap | | -55 327 757 | 27 822 495 |
| Sum overføringer | 4 | <u>55 327 757</u> | <u>-27 822 495</u> |



| Balanse | | | |
|--|-------------|----------------------|----------------------|
| Login Parinvest AS | | | |
| EIENDELER | Note | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
| Anleggsmidler | | | |
| Utsatt skattefordel | 6 | 4 325 938 | 7 847 370 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 4 325 938 | 7 847 370 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Investeringer i datterselskap | 3 | 2 600 594 478 | 2 249 834 994 |
| Lån til foretak i samme konsern | 5 | 2 910 518 285 | 114 375 246 |
| Investeringer i felleskontrollert virksomhet | 3 | 94 935 922 | 140 611 413 |
| Andre langsiktige fordringer | | 4 652 083 | 0 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 5 610 700 768 | 2 504 821 653 |
| Sum anleggsmidler | | 5 615 026 706 | 2 512 669 023 |
| Omløpsmidler | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | 5 | 168 633 845 | 89 573 591 |
| Sum fordringer | | 168 633 845 | 89 573 591 |
| Bankinnskudd | | 27 793 496 | 16 556 936 |
| Sum omløpsmidler | | 196 427 341 | 106 130 527 |
| SUM EIENDELER | | 5 811 454 047 | 2 618 799 550 |



| Balanse | | | |
|--|--|---|-----------------------------|
| Login Parinvest AS | | | |
| EGENKAPITAL OG GJELD | Note | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 2 | 10 100 000 | 10 100 000 |
| Overkurs | | 1 099 900 000 | 1 099 900 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | <u>1 110 000 000</u> | <u>1 110 000 000</u> |
| Udekket tap | 4 | -43 549 330 | -98 877 087 |
| Sum opptjent egenkapital | | <u>-43 549 330</u> | <u>-98 877 087</u> |
| Sum egenkapital | 4 | <u>1 066 450 670</u> | <u>1 011 122 913</u> |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7 | 2 900 000 000 | 0 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 5 | 1 338 381 646 | 840 044 098 |
| Sum langsiktig gjeld | | <u>4 238 381 646</u> | <u>840 044 098</u> |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 5 | 11 813 | 260 382 |
| Annen kortsiktig gjeld | 5, 7 | 506 609 918 | 767 372 157 |
| Sum kortsiktig gjeld | | <u>506 621 731</u> | <u>767 632 539</u> |
| Sum gjeld | | <u>4 745 003 377</u> | <u>1 607 676 637</u> |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | <u>5 811 454 047</u> | <u>2 618 799 550</u> |
| Trondheim, 17.03.2022 Styret i Login Parinvest AS | | | |
| _____ Ingolv Høyland styreleder | _____ Øyvind Christensen styremedlem | _____ Bjørnar Høyland styremedlem | |
| _____ Lars Haram styremedlem | | _____ Paul Børseth styremedlem | |
| Login Parinvest AS | | Side 3 | |