



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 711 803  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SKEDSMOKORSET EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Bjørnerudveien 12B  
1266 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Dag Bastiansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2022

### 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, 24.03.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt			432 257
<b>Sum inntekter</b>			<b>432 257</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	3	390 504	339 077
<b>Sum kostnader</b>		<b>390 504</b>	<b>339 077</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-390 504</b>	<b>93 180</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	6	15 647 000	25 135 724
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		6 752 638	5 387 811
Annen renteinntekt		5 454	6 856
Annen finansinntekt		23 473 693	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>45 878 785</b>	<b>30 530 391</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler			3 588 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		651 154	591 608
Annen rentekostnad		11 002 352	11 237 492
Annen finanskostnad			345 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>11 653 506</b>	<b>15 762 100</b>
<b>Netto finans</b>		<b>34 225 278</b>	<b>14 768 291</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>33 834 775</b>	<b>14 861 471</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	2 293 424	3 228 752
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>31 541 351</b>	<b>11 632 719</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>31 541 351</b>	<b>11 632 719</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>31 541 351</b>	<b>11 632 719</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>31 541 351</b>	<b>11 632 719</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		50 000 000	
Avsatt til annen egenkapital			11 632 719
Overført fra annen egenkapital		-18 458 649	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>2</b>	<b>31 541 351</b>	<b>11 632 719</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	255 917 871	240 664 975
Lån til foretak i samme konsern	8	141 372 266	155 629 005
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>397 290 137</b>	<b>396 293 980</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>397 290 137</b>	<b>396 293 980</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	8	16 435 734	25 135 795
<b>Sum fordringer</b>		<b>16 435 734</b>	<b>25 135 795</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		19 170 228	6 364 855
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>19 170 228</b>	<b>6 364 855</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>35 605 962</b>	<b>31 500 650</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>432 896 099</b>	<b>427 794 630</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	12 907 332	12 907 332
Overkurs		1 163 506	7 659 904
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>14 070 838</b>	<b>20 567 236</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Annen egenkapital			23 962 252
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>23 962 252</b>
<b>Sum egenkapital</b>	2	<b>14 070 838</b>	<b>44 529 488</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	314 604	370 671
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>314 604</b>	<b>370 671</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	338 742 184	365 142 184
Øvrig langsiktig gjeld	8	13 674 218	12 423 773
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>352 416 402</b>	<b>377 565 957</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>352 731 006</b>	<b>377 936 628</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		342 410	348
Betalbar skatt	5	1 826 111	2 839 601
Skyldig offentlige avgifter			86 565
Utbytte	2	50 000 000	
Annen kortsiktig gjeld	8	13 925 733	2 402 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>66 094 254</b>	<b>5 328 514</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>418 825 260</b>	<b>383 265 142</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>432 896 099</b>	<b>427 794 630</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 170229

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 711 803  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SKEDSMOKORSET EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Bjørnerudveien 12B  
1266 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Dag Bastiansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2022

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap 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, 31.03.2022



Organisasjonsnr: 980 711 803  
SKEDSMOKORSET EIENDOMSUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt			432 257
<b>Sum inntekter</b>			<b>432 257</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	3	390 504	339 077
<b>Sum kostnader</b>		<b>390 504</b>	<b>339 077</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-390 504</b>	<b>93 180</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	6	15 647 000	25 135 724
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		6 752 638	5 387 811
Annen renteinntekt		5 454	6 856
Annen finansinntekt		23 473 693	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>45 878 785</b>	<b>30 530 391</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler			3 588 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		651 154	591 608
Annen rentekostnad		11 002 352	11 237 492
Annen finanskostnad			345 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>11 653 506</b>	<b>15 762 100</b>
<b>Netto finans</b>		<b>34 225 278</b>	<b>14 768 291</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>33 834 775</b>	<b>14 861 471</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	2 293 424	3 228 752
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>31 541 351</b>	<b>11 632 719</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>31 541 351</b>	<b>11 632 719</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>31 541 351</b>	<b>11 632 719</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>31 541 351</b>	<b>11 632 719</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		50 000 000	
Avsatt til annen egenkapital			11 632 719



Overført fra annen egenkapital		-18 458 649	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>2</b>	<b>31 541 351</b>	<b>11 632 719</b>



Organisasjonsnr: 980 711 803  
SKEDSMOKORSET EIENDOMSUTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2021	2020
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	6	255 917 871	240 664 975
Lån til foretak i samme konsern	8	141 372 266	155 629 005
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>397 290 137</b>	<b>396 293 980</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>397 290 137</b>	<b>396 293 980</b>

#### Omløpsmidler Varer

##### Fordringer

Andre kortsiktige fordringer	8	16 435 734	25 135 795
<b>Sum fordringer</b>		<b>16 435 734</b>	<b>25 135 795</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		19 170 228	6 364 855
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>19 170 228</b>	<b>6 364 855</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>35 605 962</b>	<b>31 500 650</b>

**SUM EIENDELER** 432 896 099 427 794 630

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7	12 907 332	12 907 332
Overkurs		1 163 506	7 659 904
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>14 070 838</b>	<b>20 567 236</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital			23 962 252
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>23 962 252</b>

**Sum egenkapital** 2 14 070 838 44 529 488

#### Gjeld



<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	314 604	370 671
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>314 604</b>	<b>370 671</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	338 742 184	365 142 184
Øvrig langsiktig gjeld	8	13 674 218	12 423 773
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>352 416 402</b>	<b>377 565 957</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>352 731 006</b>	<b>377 936 628</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		342 410	348
Betalbar skatt	5	1 826 111	2 839 601
Skyldig offentlige avgifter			86 565
Utbytte	2	50 000 000	
Annen kortsiktig gjeld	8	13 925 733	2 402 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>66 094 254</b>	<b>5 328 514</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>418 825 260</b>	<b>383 265 142</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>432 896 099</b>	<b>427 794 630</b>



Organisasjonsnr: 980 711 803  
SKEDSMOKORSET EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



## Til generalforsamlingen i Skedsmokorset Eiendomsutvikling AS

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

#### Konklusjon

Vi har revidert Skedsmokorset Eiendomsutvikling AS' årsregnskap som viser et overskudd på NOK 31.541.351. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 avvirket.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Side 1 av 2

Adresse:  
Postb. 1942 Vika  
0125 Oslo

Besøksadresse:  
Dronning Mauds gate 10  
0250 Oslo

Telefon:  
+47 2193 9300

E-post:  
firma@partnerrevisjon.no

Nettside:  
www.partnerrevisjon.no

MEMLEM AV DEN NORSKE REVISORFORENING.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer eller signeringer.

SIGNICAT  
24.03.2022



Uavhengig revisors beretning for Skedsmokorset Eiendomsutvikling AS



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 utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter 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 revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 24. mars 2022

**PARTNER REVISJON AS**

**Christian Hadler**  
Statsautorisert revisor

Side 2 av 2

Adresse:  
Postb. 1942 Vika  
0125 Oslo

Besøksadresse:  
Dronning Mauds gate 10  
0250 Oslo

Telefon:  
+47 2193 9300

E-post:  
firma@partnerrevisjon.no

Nettside:  
www.partnerrevisjon.no

MEDLEM AV DEN NORSKE REVISORFORENING

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer eller signeringer.

SIGNICAT  
24.03.2022



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**HADLER, CHRISTIAN**

Norwegian Buypass

**Dato og tid**

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

24.03.2022 18.39.12

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signatur(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Legally signed by  
Lars Andreas P Bastiansen  
2022-03-24

Legally signed by  
Lars Jacob Bø  
2022-03-24

Legally signed by  
Thomas Larsen  
2022-03-24

Legally signed by  
Haakon Kvalheim Flinder  
2022-03-24

Legally signed by  
Dag William Bastiansen  
2022-03-24

### RESULTATREGNSKAP

#### SKEDSMOKORSET EIENDOMSUTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	
Salgsinntekt		0	432 257
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>0</b>	<b>432 257</b>
Annen driftskostnad	3	390 504	339 077
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>390 504</b>	<b>339 077</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-390 504</b>	<b>93 180</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	6	15 647 000	25 135 724
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		6 752 638	5 387 811
Annen renteinntekt		5 454	6 856
Annen finansinntekt		23 473 693	0
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		0	3 588 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		651 154	591 608
Annen rentekostnad		11 002 352	11 237 492
Annen finanskostnad		0	345 000
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>34 225 278</b>	<b>14 768 291</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		33 834 775	14 861 471
Skattekostnad på ordinært resultat	5	2 293 424	3 228 752
<b>Ordinært resultat</b>		<b>31 541 351</b>	<b>11 632 719</b>
<b>EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER</b>			
<b>Årsresultat</b>		<b>31 541 351</b>	<b>11 632 719</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til utbytte		50 000 000	0
Avsatt til annen egenkapital		0	11 632 719
Overført fra annen egenkapital		18 458 649	0
<b>Sum overføringer</b>	2	<b>31 541 351</b>	<b>11 632 719</b>



### BALANSE

#### SKEDSMOKORSET EIENDOMSUTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2021	2020
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i datterselskap	6	255 917 871	240 664 975
Lån til foretak i samme konsern	8	141 372 266	155 629 005
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>397 290 137</b>	<b>396 293 980</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>397 290 137</b>	<b>396 293 980</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	8	16 435 734	25 135 795
<b>Sum fordringer</b>		<b>16 435 734</b>	<b>25 135 795</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		19 170 228	6 364 855
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>35 605 962</b>	<b>31 500 650</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>432 896 099</b>	<b>427 794 630</b>



### BALANSE

#### SKEDSMOKORSET EIENDOMSUTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital	7	12 907 332	12 907 332
Overkurs		1 163 506	7 659 904
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>		<strong>14 070 838</strong>	<strong>20 567 236</strong>
<strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>			
Annen egenkapital		0	23 962 252
<strong>Sum opptjent egenkapital</strong>		<strong>0</strong>	<strong>23 962 252</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>	<strong>2</strong>	<strong>14 070 838</strong>	<strong>44 529 488</strong>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</strong>			
Utsatt skatt	5	314 604	370 671
<strong>Sum avsetning for forpliktelser</strong>		<strong>314 604</strong>	<strong>370 671</strong>
<strong>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</strong>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	338 742 184	365 142 184
Øvrig langsiktig gjeld	8	13 674 218	12 423 773
<strong>Sum annen langsiktig gjeld</strong>		<strong>352 416 402</strong>	<strong>377 565 957</strong>
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Leverandørgjeld		342 410	348
Betalbar skatt	5	1 826 111	2 839 601
Skyldig offentlige avgifter		0	86 565
Utbytte	2	50 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld	8	13 925 733	2 402 000
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>66 094 254</strong>	<strong>5 328 514</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>418 825 260</strong>	<strong>383 265 142</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>432 896 099</strong>	<strong>427 794 630</strong>

Oslo, 24.03.2022

Styret i Skedsmokorset Eiendomsutvikling AS

Haakon Kvalheim Finder  
styreleder

Dag Bastiansen  
styremedlem

Lars Jacob Bø  
styremedlem

Thomas Larsen  
styremedlem

Lars Paulsen Bastiansen  
styremedlem

SKEDSMOKORSET EIENDOMSUTVIKLING AS

SIDE 2



## Skedsmokorset Eiendomsutvikling AS

### Noter til regnskapet 2021

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Skedsmokorset Eiendomsutvikling er et rent holdingselskap med 11 stk 100% eide datterselskaper.

#### 1-1 Bruk av estimater

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

#### 1-2 Skatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret.

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

Utsatt skattefordel er ikke balanført.

#### 1-3 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 vurderes til anskaffelseskost, fratrukket av- og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### 1-4 Datterselskap

Datterselskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap.

Overstiger utbyttet / konsernbidraget andel av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

#### 1-5 Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap på krav.

#### 1-6 Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.



## Note 2 Egenkapital

### Skedsmokorset Eiendomsutvikling AS:

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 31.12.2020	12 907 332	7 787 601	23 834 554	44 529 487
Tilleggsutbytte			-	-
Ordinært utbytte			-12 000 000	-12 000 000
Årets resultat	-	-	-50 000 000	-50 000 000
Egenkapital pr 31.12.2021	12 907 332	7 787 601	-38 165 446	-17 470 513

## Note 3 Ytelser/godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

### Skedsmokorset Eiendomsutvikling AS:

#### Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styre
Lønn	-	-
Pensjonskostnader	-	-
Annen godtgjørelse	-	-
Sum	-	-

Det har ikke vært lønnskostnader i 2021. Selskapet er ikke pliktig til å opprette OTP.

#### Godtgjørelse til revisor

Det er i 2021 kostnadsført kr. 30.000,- (eks. mva) i ordinært revisjonshonorar og kr. 95.000,- (eks. mva) vedrørende andre tjenester levert av revisor.

## Note 4 Gjeld, pantsettelse og garantiforpliktelser

### Skedsmokorset Eiendomsutvikling AS:

Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner:	herav med forfall over 5 år			
	2021	2020	2021	2020
BN Bank AS	338 742 184	365 142 184	323 742 184	365 142 184
Sum langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	338 742 184	365 142 184	323 742 184	365 142 184

Gjennomsnittlig rente utgjør NIBOR + 2,4%

Som sikkerhet for lån er stillet fast eiendom i Skedsmokorset Eiendomsutvikling AS og alle dens datterselskaper. Bokført verdi av samlet sikkerhetsstillelse utgjør MNOK 243,5.



## Note 5 Skatt

### Skedsmokorset Eiendomsutvikling AS:

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2021	2020
Betalbar skatt årets skattegrunnlag	1 826 111	2 839 601
Skatteeffekt avgitt konsernbidrag	523 380	18 480
Endring i utsatt skatt	-56 067	370 671
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>2 293 424</b>	<b>3 228 752</b>

### Beregning av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnad	33 834 775	14 861 471
Permanente forskjeller	-39 057 120	-21 541 093
Endring i midlertidige forskjeller	254 851	-5 464 823
Mottatt konsernbidrag	15 647 000	25 135 724
Avgitt konsernbidrag	-2 379 000	-84 000
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>8 300 506</b>	<b>12 907 279</b>

### Oversikt over midlertidige forskjeller:

	2021	2020	Endring
Anleggsmidler	665 716	729 490	63 774
Konsernfusjonsfordring	-	-	-
Gevinst- og tapskonto	764 304	955 381	191 077
<b>Sum</b>	<b>1 430 020</b>	<b>1 684 871</b>	<b>254 851</b>
Utsatt skatt / skattefordel (-)	314 604	370 672	56 067

Utsatt skattefordel er ikke balanseført i selskapsregnskapet.

## Note 6 Datterselskaper

### Skedsmokorset Eiendomsutvikling AS:

	Eier-/stemmeandel	Verdi i balansen	Resultat 2021	Egenkapital 31.12.2021
Avancia Sport AS	100 %	4 700 140	266 826	4 967 369
Årvollskogen 40 AS	100 %	-240 363	767 827	1 197 844
Eiendomsselskapet Bjømerudveien Invest AS	100 %	50 590 495	3 662 603	2 298 110
Dyrskuevegen 42 AS	100 %	29 684 750	911 843	4 995 723
Big Box Vestby AS	100 %	26 686 876	1 978 298	4 095 034
HNP 4 AS	100 %	15 300 735	-100 524	4 058 999
Kveldroveien 17 AS	100 %	16 384 768	280 857	6 545 229
HNP 5 AS	100 %	27 485 165	-22 317	10 359 999
Klever Eiendom AS	100 %	41 328 500	178 641	506 623
Kjeller Vest 1-3 AS	100 %	21 617 715	3 903 004	21 065 934
Industriveien 4C AS	100 %	22 379 090	1 902 391	19 977 456
<b>Sum datterselskap i balansen</b>		<b>255 917 871</b>		

Selskapet har inntektsført konsernbidrag fra døtre i 2021 som følger:

Klever Eiendom AS	229 000
Årvollskogen 40 AS	1 146 000
Kjeller Vest 1-3 AS	4 677 000
Industriveien 4C AS	2 269 000
Kveldroveien 17 AS	448 000
Dyrskuevegen 42 AS	1 193 000
Eiendomsselskapet Bjømerudveien Invest AS	5 685 000
<b>Sum</b>	<b>15 647 000</b>

**Note 7 Antall aksjer, aksjeiere m.v**

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære	144 216	90	12 907 332

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærer	Aksjer	Eierandel
Pilar Eiendomsutvikling AS	48 095	33,35 %
Mito Eiendom AS	68 965	47,82 %
Tuma Eiendom AS	12 021	8,34 %
L TJ Invest AS	15 135	10,49 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>144 216</b>	<b>100,00 %</b>

**Note 8 Transaksjoner og mellomværende med nærstående****Skedsmokorset Eiendomsutvikling AS:**

Selskapet har fordringer/gjeld på sine datterselskaper. Disse er renteberegnet med 5%.

**Mellomværende med konsernselskaper:**

Andre langsiktige fordringer:	2021
Big Box Vestby AS	21 308 495
Årvollskogen AS	18 020 537
Industriveien 4C AS	1 540 875
Kjeller Vest 1-3 AS	9 285 814
Kveldroveien 17 AS	16 845 816
HNP 4 AS	5 570 995
Klever Eiendom AS	68 799 734
<b>Sum langsiktige fordringer</b>	<b>141 372 266</b>

Andre fordringer:	2021
Fordringer konsernbidrag datterselskaper	15 647 000
<b>Sum andre fordringer</b>	<b>15 647 000</b>

Annen langsiktig gjeld:	2021
Dyrskuevegen 42 AS	811 659
Bjørnerudveien Invest AS	1 954 881
Lån HNP 5 AS	440 992
Avancia Sport AS	10 466 686
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>13 674 218</b>

Annen kortsiktig gjeld:	2021
Gjeld konsernbidrag datterselskaper	2 379 000
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>2 379 000</b>