



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 994 261 878  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VICTUS EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Rosenborggaten 1 B  
0356 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Cato Kristiansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.01.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 28.10.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		3 387 387	2 145 560
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 387 387</b>	<b>2 145 560</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	411 733	
Avskrivning	8	334 429	334 429
Annen driftskostnad	3	2 602 455	887 803
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 348 617</b>	<b>1 222 232</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>38 770</b>	<b>923 328</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	5	2 933 943	
Annen finansinntekt		30	550 005
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 933 973</b>	<b>550 005</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler		90 000	
Annen finanskostnad	6	1 073 057	626 431
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 163 057</b>	<b>626 431</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 770 916</b>	<b>-76 426</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 809 686</b>	<b>846 902</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	10	935 363	104 458
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>874 323</b>	<b>742 444</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>874 323</b>	<b>742 444</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	9	874 323	
Overføringer annen egenkapital	9		742 444
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>874 323</b>	<b>742 444</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 8	13 558 835	5 201 921
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	8		155 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>13 558 835</b>	<b>5 356 921</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	18 786 125	22 100 000
Investeringer i tilknyttet selskap	5	210 650	
Investeringer i aksjer og andeler		336 928	336 928
Andre fordringer	6		300
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>19 333 703</b>	<b>22 437 228</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>32 892 538</b>	<b>27 794 149</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		260 000	7 515
Andre fordringer	7	5 823 614	
<b>Sum fordringer</b>		<b>6 083 614</b>	<b>7 515</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	4	<b>48 511</b>	<b>1 666 859</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 132 125</b>	<b>1 674 374</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>39 024 663</b>	<b>29 468 523</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2, 9	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	17 614	1 795 290
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>17 614</b>	<b>1 795 290</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>117 614</b>	<b>1 895 290</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	28 435 853	22 131 213
Øvrig langsiktig gjeld	6, 7	5 969 652	4 946 899
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>34 405 505</b>	<b>27 078 112</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>34 405 505</b>	<b>27 078 112</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		236 576	310 304
Betalbar skatt	10	292 701	104 458
Skyldige offentlige avgifter	4	28 077	
Annen kortsiktig gjeld	7	3 944 190	80 358
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 501 544</b>	<b>495 120</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>38 907 049</b>	<b>27 573 232</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>39 024 663</b>	<b>29 468 523</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 105778

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 994 261 878  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VICTUS EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Rosenborggaten 1 B  
0356 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: Cato Kristiansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.01.2022

#### Revisjon

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 10.01.2022



Organisasjonsnr: 994 261 878  
VICTUS EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		3 387 387	2 145 560
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 387 387</b>	<b>2 145 560</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	411 733	
Avskrivning	8	334 429	334 429
Annen driftskostnad	3	2 602 455	887 803
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 348 617</b>	<b>1 222 232</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>38 770</b>	<b>923 328</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	5	2 933 943	
Annen finansinntekt		30	550 005
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 933 973</b>	<b>550 005</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler		90 000	
Annen finanskostnad	6	1 073 057	626 431
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 163 057</b>	<b>626 431</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 770 916</b>	<b>-76 426</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 809 686</b>	<b>846 902</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	10	935 363	104 458
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>874 323</b>	<b>742 444</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>874 323</b>	<b>742 444</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	9	874 323	
Overføringer annen egenkapital	9		742 444
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>874 323</b>	<b>742 444</b>



Organisasjonsnr: 994 261 878  
VICTUS EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	6, 8	13 558 835	5 201 921
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol			
	8		155 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>			
		<b>13 558 835</b>	<b>5 356 921</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap			
	5	18 786 125	22 100 000
Investeringer i tilknyttet selskap			
	5	210 650	
Investeringer i aksjer og andeler			
		336 928	336 928
Andre fordringer			
	6		300
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			
		<b>19 333 703</b>	<b>22 437 228</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>			
		<b>32 892 538</b>	<b>27 794 149</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		260 000	7 515
Andre fordringer			
	7	5 823 614	
<b>Sum fordringer</b>			
		<b>6 083 614</b>	<b>7 515</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
	4	48 511	1 666 859
<b>Sum omløpsmidler</b>			
		<b>6 132 125</b>	<b>1 674 374</b>
<b>SUM EIENDELER</b>			
		<b>39 024 663</b>	<b>29 468 523</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital			
	2, 9	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>			
		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	17 614	1 795 290
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>17 614</b>	<b>1 795 290</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>117 614</b>	<b>1 895 290</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	28 435 853	22 131 213
Øvrig langsiktig gjeld	6, 7	5 969 652	4 946 899
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>34 405 505</b>	<b>27 078 112</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>34 405 505</b>	<b>27 078 112</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		236 576	310 304
Betalbar skatt	10	292 701	104 458
Skyldige offentlige avgifter	4	28 077	
Annen kortsiktig gjeld	7	3 944 190	80 358
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 501 544</b>	<b>495 120</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>38 907 049</b>	<b>27 573 232</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>39 024 663</b>	<b>29 468 523</b>



Organisasjonsnr: 994 261 878  
VICTUS EIENDOM AS

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**  
2

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	1000.00	100000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Mohammad Bashir	100.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	100.00	100.00%	

**Note**  
3

**Lønn og ytelser**

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	363660.00	
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	48073.00	
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	411733.00	

**Ytelser til daglig leder**

**Note**

**Ytelser til andre ledende personer**

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Daglig leder	330000.00		
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	330000.00		

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**Note**



## Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	18750.00	
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5625.00	
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	24375.00	

## Note

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

1.00

## Note

### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet til ledende ansatte, tillitsvalgte eller aksjeeiere.

## Note

5

### Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

#### Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Strømsveien 67 AS	100.00%	100.00%	6200000.00	2234603.00
Klinikk Bogstadveien AS	100.00%	100.00%	-1173083.00	-3734856.00
Løvset Eiendom AS	50.00%	50.00%	579400.00	-628053.00

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Victus Eiendom AS	Rosenborggaten 1 B 0356 OSLO 0301 Oslo

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei



Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



**Victus Eiendom AS**

Org.nr: 994 261 878

---

## **Årsrapport for 2020**

**Årsregnskap**

- Resultatregnskap

- Balanse

- Noter

**Årsberetning**

**Revisjonsberetning**



## VICTUS EIENDOM AS

### ÅRSBERETNING 2020

#### **Virksomhetens art og hvor den drives**

Victus Eiendom AS er et selskap som ble etablert i 2009 og hvor hovedvirksomhetsområdet er investering i fast eiendom samt virksomhet som står i forbindelse med dette. Selskapet holder til i Oslo.

#### **Fortsatt drift**

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetningen.

#### **Arbeidsmiljø og ytre miljø**

Styret anser arbeidsmiljøet i bedriften som tilfredsstillende, og styret er ikke kjent med at virksomheten medfører noen risiko for forurensning eller øvrig miljø. Selskapet har ingen pågående forsknings- og utviklingsprosjekter.

#### **Likestilling**

Gjennomsnittlig har det i 2020 vært 1 ansatte. Selskapet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn.

#### **Selskapets økonomi**

Omsetningen i 2020 endte på kr. 3.387.387,- mot kr. 2.145.560,- i 2019 og med et overskudd etter skatt i 2020 på kr. 874.323,-. Årsoverskuddet i 2019 var på kr. 742.444,-.

Selskapet har i 2020 avgitt et betydelig konsernbidrag til et datterselskap som har vært hardt rammet av Corona-restriksjonene. Victus Eiendom AS sin egenkapital har derfor blitt redusert sammenlignet med 2019, men det er betydelig merverdier i selskapets eiendomsmasse. Det har ikke inntrådt vesentlige forhold i 2021 som påvirker avgitt regnskap.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Oslo, den 29.12.2021  
I styret for Victus Eiendom AS

---

Mohammad Bashir/sign  
styrets leder

---

Cato Kristiansen/sign  
daglig leder



### Victus Eiendom AS

Org.nr: 994 261 878

#### Resultatregnskap

	Note	2020	2019
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		<u>3 387 387</u>	<u>2 145 560</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	3	411 733	0
Avskrivning	8	334 429	334 429
Annen driftskostnad	3	<u>2 602 455</u>	<u>887 803</u>
Sum driftskostnader		<u>3 348 617</u>	<u>1 222 232</u>
Driftsresultat		<u>38 770</u>	<u>923 328</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	5	2 933 943	0
Annen finansinntekt		30	550 005
Nedskrivning av finansielle eiendeler		90 000	0
Annen finanskostnad	6	<u>1 073 057</u>	<u>626 431</u>
Netto finansposter		<u>1 770 916</u>	<u>-76 426</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>1 809 686</u>	<u>846 902</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	10	<u>935 363</u>	<u>104 458</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>874 323</u>	<u>742 444</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	9	0	742 444
Udekket tap	9	<u>874 323</u>	<u>0</u>
Sum disponert		<u>874 323</u>	<u>742 444</u>



### Victus Eiendom AS

Org.nr: 994 261 878

#### Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 8	13 558 835	5 201 921
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	8	0	155 000
Sum varige driftsmidler		<u>13 558 835</u>	<u>5 356 921</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	5	18 786 125	22 100 000
Investeringer i tilknyttet selskap	5	210 650	0
Investeringer i aksjer og andeler		336 928	336 928
Andre fordringer	6	0	300
Sum finansielle anleggsmidler		<u>19 333 703</u>	<u>22 437 228</u>
Sum anleggsmidler		<u>32 892 538</u>	<u>27 794 149</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		260 000	7 515
Andre fordringer	7	5 823 614	0
Sum fordringer		<u>6 083 614</u>	<u>7 515</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	48 511	1 666 859
Sum omløpsmidler		<u>6 132 125</u>	<u>1 674 374</u>
Sum eiendeler		<u>39 024 663</u>	<u>29 468 523</u>



## Victus Eiendom AS

Org.nr: 994 261 878

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	2, 9	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	9	17 614	1 795 290
Sum opptjent egenkapital		17 614	1 795 290
Sum egenkapital		117 614	1 895 290
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	28 435 853	22 131 213
Øvrig langsiktig gjeld	6, 7	5 969 652	4 946 899
Sum annen langsiktig gjeld		34 405 505	27 078 112
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		236 576	310 304
Betalbar skatt	10	292 701	104 458
Skyldige offentlige avgifter	4	28 077	0
Annen kortsiktig gjeld	7	3 944 190	80 358
Sum kortsiktig gjeld		4 501 544	495 120
Sum gjeld		38 907 049	27 573 232
Sum egenkapital og gjeld		39 024 663	29 468 523

Oslo, 29. desember 2021

Cato Kristiansen/sign  
daglig leder

Mohammad Bashir/sign  
styreleder



## **Victus Eiendom AS**

Org.nr: 994 261 878

---

### **Noter til regnskapet for 2020**

#### **Note 1 - Regnskapsprinsipper**

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

##### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

Datterselskapet og tilknyttede selskaper 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 og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

##### *Salgsinntekter*

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, 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 etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### *Skatter*

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. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

##### *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.



## Victus Eiendom AS

Org.nr: 994 261 878

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 2 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	1 000	100 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Mohammad Bashir, Styrets leder	100	100 %	100 %

#### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

*Lønnskostnader* **2020**

Lønninger	363 660
Arbeidsgiveravgift	48 073
Sum	<u>411 733</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 1 årsverk.

*Ytelser til ledende personer*

	Daglig leder	
Lønn	330 000	0

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

*Lån og sikkerhetsstillelse til ledende ansatte, tillitsvalgte og aksjeeiere mv.*

Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet til ledende ansatte, tillitsvalgte eller aksjeeiere.

*Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:* **2020**

Revisjon	18 750
Andre tjenester	5 625

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 4 - Bankinnskudd

	<b>2020</b>
Bundne skattetrekkmidler utgjør	3 657

---



## Victus Eiendom AS

Org.nr: 994 261 878

### Noter til regnskapet for 2020

Skyldig skattetrekk pr 31.12.20 er kr 12 054.

#### Note 5 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Ervervet	Kontor	Eierandel	Stemmeandel	Resultat 2020	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Strømsveien 67 AS	05.09.2019	Strømmen	100 %	100 %	2 234 603	6 200 000	18 776 125
Klinikk Bøgstadveien AS	01.01.2017	Oslo	100 %	100 %	-3 734 856	-1 173 083	10 000
Løvset Eiendom AS	14.10.2020	Oslo	50 %	50 %	-628 053	579 400	210 650
Sum					-2 128 306	5 606 317	18 996 775

#### Note 6 - Fordringer og gjeld

<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjon	19 140 000	19 580 000

<i>Pantsatte eiendeler</i>	2020	2019
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	13 558 835	5 201 921
Driftsløsøre, mv	0	155 000
Investeringer	18 786 125	22 100 000
Sum	32 344 960	27 456 921

#### Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2020	2019
Andre fordringer - konsernselskap	4 709 264	0
Andre fordringer - tilknyttede selskap	1 114 350	0
Sum	5 823 614	0

<i>Gjeld</i>	2020	2019
Øvrig langsiktig gjeld	0	945 886
Annen kortsiktig gjeld til konsernselskaper	3 400 000	0
Sum	3 400 000	945 886



## Victus Eiendom AS

Org.nr: 994 261 878

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 8 - Varige driftsmidler

	Fast eiendom i boligaksjeselskap	Tomter, bygninger og annen eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	0	6 382 876	775 000	7 157 876
Tilgang kjøpte driftsmidler	8 536 343	0	0	8 536 343
Anskaffelseskost 31.12.	8 536 343	6 382 876	775 000	15 694 219
Akk.avskrivning 31.12.	0	-1 360 384	-775 000	-2 135 384
Balansført pr. 31.12.	8 536 343	5 022 492	0	13 558 835
Årets avskrivninger	0	179 429	155 000	334 429
Økonomisk levetid		30 år	5 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	

Fast eiendom i boligaksjeselskap gjelder en aksje med tilhørende disposisjonsrett i AS Sannergaten 5.

#### Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2020	100 000	1 795 290	1 895 290
Årsresultat	0	874 322	874 322
Avgjitt konsernbidrag	0	-2 652 000	-2 652 000
Egenkapital 31.12.2020	100 000	17 612	117 612

#### Note 10 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2020	2019
Betalbar skatt	935 363	104 458
Årets totale skattekostnad	935 363	104 458



## Victus Eiendom AS

Org.nr: 994 261 878

### Noter til regnskapet for 2020

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	1 809 685	846 902
Permanente forskjeller	2 253 949	67 438
Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	90 000	0
Regnskapsmessig tap realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	0	20 000
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	0	16 500
Tilbakeføring av inntektsført utbytte	0	-550 000
Resultatført konsernbidrag	-2 933 943	0
Endring i midlertidige forskjeller	98 019	73 968
Alminnelig inntekt	1 317 710	474 808
Mottatt konsernbidrag	2 933 943	0
Ytet konsernbidrag	-3 400 000	0
Årets skattegrunnlag	851 653	474 808
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	187 364	104 458
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	 <b>2020</b>	 <b>2019</b>
Driftsmidler inkl goodwill	-288 022	-190 003
Regnskapsmessige avsetninger, fremtidig vedlikehold mv	-50 000	-50 000
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-338 022	-240 003
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-338 022	-240 003
Sum	0	0



## Revisjonsforum AS

### Revisjonsforum AS

Postboks 278, NO-2302 HAMAR  
Østregate 23, NO-2317 HAMAR  
Foretaksregisteret: NO 913 801 415 MVA

Tlf: +47 950 32 126  
post@revisjonsforum.no  
www.revisjonsforum.no

Til generalforsamlingen i  
**Victus Eiendom AS**

Medlem av Den norske Revisorforening

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### Konklusjon med forbehold

Vi har revidert årsregnskapet for Victus Eiendom AS som viser et overskudd på NOK 874 323. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet, med unntak av den mulige virkningen av forholdene som er omtalt i avsnittet «Grunnlag for konklusjonen med forbehold», avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

##### Grunnlag for konklusjonen med forbehold

Vi har ikke vært i stand til å innhente tilstrekkelig og hensiktsmessige revisjonsbevis for at leverandørgjeld, og dermed også selskapets driftskostnader, er fullstendig medtatt i regnskapet. Vi har følgelig ikke vært i stand til å fastslå hvorvidt det kunne være behov for å justere disse beløpene.

Når det gjelder transaksjoner mellom selskapene i konsernet er mellomværende avstemt pr 31.12.2020, men uten at dokumentasjonen gir oss mulighet til å verifisere postene på en måte som gir oss sikkerhet for at alle poster er korrekt medtatt. Vi har derfor ikke vært i stand til å fastslå hvorvidt det kunne være behov for å justere disse beløpene.

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

##### Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

##### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av «ÅRSBERETNING 2020», men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende



## Revisjonsforum AS

inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og anslår 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.

#### Uttalelse om øvrige lovmessige krav

##### Konklusjon med forbehold om registrering og dokumentasjon

Selskapets regnskap har ikke vært ajourført med den hyppighet og innenfor de frister regelverket krever. I tillegg har dokumentasjon vedørende avstemming av vesentlige poster i regnskapet hatt svakheter og mangler.

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen, med unntak av forholdene som er omtalt i avsnittet ovenfor, har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

##### Andre forhold

Denne beretning erstatter tidligere avgitt beretning, datert 31.08.2021, som ble avgitt ved utløpet av lovens frist for avholdelse av generalforsamling. Fullstendig årsregnskap og årsberetning var på dette tidspunkt ikke avgitt av styret og daglig leder.

Selskapet har ikke behandlet skattetrekkmidler i samsvar med bestemmelsene i skattebetalingsloven § 5-12.

Hamar, 6. januar 2022

Revisjonsforum AS

  
Jan Age Gjerstad  
statsautorisert revisor