



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	914 607 582
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	CURA EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Fornebuveien 84 1366 LYSAKER

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Martin Bremnæs
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	29.07.2022

### 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, 24.08.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		159 644	149 267
<b>Sum inntekter</b>		<b>159 644</b>	<b>149 267</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			11 994
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		39 602
Annen driftskostnad	2	-408 214	-873 549
<b>Sum kostnader</b>		<b>-408 214</b>	<b>-821 953</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>567 858</b>	<b>971 220</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		7 779 213	8 372 419
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	584 989	999 429
Annen renteinntekt		118	41 316
Annen finansinntekt		10 194 500	28 442 325
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 558 819</b>	<b>37 855 489</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	7 988 492	8 069 608
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	1 936 398	3 036 339
Annen rentekostnad	4	1 851 259	2 821 029
Annen finanskostnad			40 141
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>11 776 149</b>	<b>13 967 117</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6 782 671</b>	<b>23 888 372</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>7 350 528</b>	<b>24 859 593</b>
Skattekostnad	5	1 050 546	291 516
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>6 299 982</b>	<b>24 568 077</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>6 299 982</b>	<b>24 568 077</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>6 299 982</b>	<b>24 568 077</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>6 299 982</b>	<b>24 568 077</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		1 300 000	3 300 000
Avsatt til annen egenkapital		4 999 982	21 268 077
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>6</b>	<b>6 299 982</b>	<b>24 568 077</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter o.l.	1		
Utsatt skattefordel	5		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 4		200 441
Maskiner og anlegg	1, 4		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1, 4		
<b>Sum varige driftsmidler</b>			<b>200 441</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3, 4	107 410 182	92 617 643
Investering i annet foretak i samme konsern	3	13 821 296	13 821 296
Lån til foretak i samme konsern	2		
Investeringer i tilknyttet selskap	3		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	2		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>121 231 478</b>	<b>106 438 939</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>121 231 478</b>	<b>106 639 380</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	2	20 468	211 677
Andre kortsiktige fordringer			2 104 616
Konsernfordringer	2	25 275 584	28 045 772
<b>Sum fordringer</b>		<b>25 296 052</b>	<b>30 362 064</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		154 504	61 387
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>154 504</b>	<b>61 387</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>25 450 556</b>	<b>30 423 451</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>146 682 034</b>	<b>137 062 831</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	36 000	36 000
Beholdning av egne aksjer	6, 7		
Overkurs	6	129 971	129 971
Annen innskutt egenkapital	6		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>165 971</b>	<b>165 971</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	38 425 704	33 425 722
Udekket tap	6		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>38 425 704</b>	<b>33 425 722</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>38 591 675</b>	<b>33 591 693</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	62 413 164	29 184 000
Langsiktig konserngjeld	2		
Øvrig langsiktig gjeld		22 034 852	22 032 835
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>84 448 016</b>	<b>51 216 835</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>84 448 016</b>	<b>51 216 835</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4		
Leverandørgjeld		135 949	221 755
Betalbar skatt	5	92 297	
Utbytte	6	1 300 000	3 300 000
Kortsiktig konserngjeld	2	9 647 566	11 356 053



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Annen kortsiktig gjeld	8	12 466 532	37 376 496
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>23 642 344</b>	<b>52 254 303</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>108 090 359</b>	<b>103 471 138</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>146 682 034</b>	<b>137 062 831</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		59 610 160	229 867 405
Leieinntekter		3 297 673	3 167 634
Annen driftsinntekt		12 216 238	10 789 113
<b>Sum inntekter</b>	3	<b>75 124 071</b>	<b>243 824 152</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		31 692 837	144 231 806
Lønnskostnad	4	11 701 827	13 411 126
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	3 235 753	1 235 663
Annen driftskostnad	4	12 231 066	10 426 308
<b>Sum kostnader</b>		<b>58 861 483</b>	<b>169 304 903</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>16 262 588</b>	<b>74 519 249</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 201	96 769
Annen finansinntekt		1 900 000	28 745 136
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 910 201</b>	<b>28 841 905</b>
Annen rentekostnad		4 671 830	7 267 243
Annen finanskostnad		5 132	55 667
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 676 962</b>	<b>7 322 910</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 766 762</b>	<b>21 518 995</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>13 495 827</b>	<b>96 038 244</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	2 694 119	13 099 826
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>10 801 708</b>	<b>82 938 418</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>10 801 708</b>	<b>82 938 418</b>
Minoritetsinteresser		2 137 830	
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>8 663 878</b>	<b>82 938 418</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>8 663 878</b>	<b>82 938 418</b>

Overført fra annen egenkapital



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill	5	24 378	73 142
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>24 378</b>	<b>73 142</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	164 543 827	151 514 744
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	310 303	341 525
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>164 854 130</b>	<b>151 856 269</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7, 8		
Investering i annet foretak i samme konsern	7, 8		13 821 296
Investeringer i aksjer og andeler		13 821 296	
Andre langsiktige fordringer	8	54 607	93 277
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>13 875 903</b>	<b>13 914 573</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>178 754 410</b>	<b>165 843 984</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>71 048 176</b>	<b>90 670 758</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 029 970	6 661 732
Kundefordringer på selskap i samme konsern	9		
Andre kortsiktige fordringer		2 565 339	30 292 375
Konsernfordringer	9		
<b>Sum fordringer</b>		<b>9 595 309</b>	<b>36 954 107</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	14 820 502	7 373 139
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>14 820 502</b>	<b>7 373 139</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>59 939 900</b>	<b>89 662 625</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>238 694 310</b>	<b>255 506 609</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	11	36 000	36 000
Overkurs		129 971	129 971
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>165 972</b>	<b>165 971</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		39 177 824	33 815 018
Udisponert resultat		10 801 707	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>49 979 532</b>	<b>33 815 018</b>
Minoritetsinteresser		1 748 534	-389 296
<b>Sum egenkapital</b>		<b>51 894 037</b>	<b>33 591 693</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	2 864 833	2 769 341
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 864 833</b>	<b>2 769 341</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	149 867 052	118 184 000
Øvrig langsiktig gjeld	9	5 586 954	6 212 375
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>155 454 006</b>	<b>124 396 375</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>158 318 839</b>	<b>127 165 716</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			11 151 077
Leverandørgjeld		4 297 247	7 178 983
Betalbar skatt	6	2 655 619	11 408 028
Skyldig offentlige avgifter		1 538 312	1 676 500
Utbytte		2 415 500	3 800 000



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kortsiktig konserngjeld	9		
Annen kortsiktig gjeld		28 376 463	59 534 612
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>39 283 141</b>	<b>94 749 200</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>197 601 980</b>	<b>221 914 916</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>249 496 017</b>	<b>255 506 609</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 892573

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 607 582  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: CURA EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Cura eiendom As  
Josefines gate 29  
0351 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Martin Bremnæs  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.07.2022

#### 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, 25.08.2022



Organisasjonsnr: 914 607 582  
CURA EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		159 644	149 267
<b>Sum inntekter</b>		<b>159 644</b>	<b>149 267</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			11 994
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		39 602
Annen driftskostnad	2	-408 214	-873 549
<b>Sum kostnader</b>		<b>-408 214</b>	<b>-821 953</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>567 858</b>	<b>971 220</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		7 779 213	8 372 419
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	584 989	999 429
Annen renteinntekt		118	41 316
Annen finansinntekt		10 194 500	28 442 325
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 558 819</b>	<b>37 855 489</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	7 988 492	8 069 608
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	1 936 398	3 036 339
Annen rentekostnad	4	1 851 259	2 821 029
Annen finanskostnad			40 141
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>11 776 149</b>	<b>13 967 117</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6 782 671</b>	<b>23 888 372</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	5	7 350 528	24 859 593
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 050 546</b>	<b>291 516</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>6 299 982</b>	<b>24 568 077</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>6 299 982</b>	<b>24 568 077</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>6 299 982</b>	<b>24 568 077</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



Ordinært utbytte		1 300 000	3 300 000
Avsatt til annen egenkapital		4 999 982	21 268 077
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>6</b>	<b>6 299 982</b>	<b>24 568 077</b>



Organisasjonsnr: 914 607 582  
CURA EIENDOM AS

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter o.l.	1		
Utsatt skattefordel	5		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	1, 4		200 441
Maskiner og anlegg	1, 4		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	1, 4		
<b>Sum varige driftsmidler</b>			<b>200 441</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3, 4	107 410 182	92 617 643
Investering i annet foretak i samme konsern	3	13 821 296	13 821 296
Lån til foretak i samme konsern	2		
Investeringer i tilknyttet selskap	3		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	2		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>121 231 478</b>	<b>106 438 939</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>121 231 478</b>	<b>106 639 380</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	2	20 468	211 677
Andre kortsiktige fordringer			2 104 616
Konsernfordringer	2	25 275 584	28 045 772
<b>Sum fordringer</b>		<b>25 296 052</b>	<b>30 362 064</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		154 504	61 387
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>154 504</b>	<b>61 387</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>25 450 556</b>	<b>30 423 451</b>



<b>SUM EIENDELER</b>		<b>146 682 034</b>	<b>137 062 831</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	36 000	36 000
Beholdning av egne aksjer	6, 7		
Overkurs	6	129 971	129 971
Annen innskutt egenkapital	6		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>165 971</b>	<b>165 971</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	38 425 704	33 425 722
Udekket tap	6		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>38 425 704</b>	<b>33 425 722</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>38 591 675</b>	<b>33 591 693</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	62 413 164	29 184 000
Langsiktig konserngjeld	2		
Øvrig langsiktig gjeld		22 034 852	22 032 835
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>84 448 016</b>	<b>51 216 835</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>84 448 016</b>	<b>51 216 835</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4		
Leverandørgjeld		135 949	221 755
Betalbar skatt	5	92 297	
Utbytte	6	1 300 000	3 300 000
Kortsiktig konserngjeld	2	9 647 566	11 356 053
Annen kortsiktig gjeld	8	12 466 532	37 376 496
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>23 642 344</b>	<b>52 254 303</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>108 090 359</b>	<b>103 471 138</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>146 682 034</b>	<b>137 062 831</b>



Organisasjonsnr: 914 607 582  
CURA EIENDOM AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		59 610 160	229 867 405
Leieinntekter		3 297 673	3 167 634
Annen driftsinntekt		12 216 238	10 789 113
<b>Sum inntekter</b>	<b>3</b>	<b>75 124 071</b>	<b>243 824 152</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		31 692 837	144 231 806
Lønnskostnad	4	11 701 827	13 411 126
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	3 235 753	1 235 663
Annen driftskostnad	4	12 231 066	10 426 308
<b>Sum kostnader</b>		<b>58 861 483</b>	<b>169 304 903</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>16 262 588</b>	<b>74 519 249</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 201	96 769
Annen finansinntekt		1 900 000	28 745 136
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 910 201</b>	<b>28 841 905</b>
Annen rentekostnad		4 671 830	7 267 243
Annen finanskostnad		5 132	55 667
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 676 962</b>	<b>7 322 910</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 766 762</b>	<b>21 518 995</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	2 694 119	13 099 826
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>10 801 708</b>	<b>82 938 418</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>10 801 708</b>	<b>82 938 418</b>
Minoritetsinteresser		2 137 830	
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>8 663 878</b>	<b>82 938 418</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>8 663 878</b>	<b>82 938 418</b>
Overført fra annen egenkapital			



Organisasjonsnr: 914 607 582  
CURA EIENDOM AS

## KONSERNBALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill	5	24 378	73 142
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>24 378</b>	<b>73 142</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	164 543 827	151 514 744
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	5	310 303	341 525
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>164 854 130</b>	<b>151 856 269</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7, 8		
Investering i annet foretak i samme konsern	7, 8		13 821 296
Investeringer i aksjer og andeler		13 821 296	
Andre langsiktige fordringer	8	54 607	93 277
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>13 875 903</b>	<b>13 914 573</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>178 754 410</b>	<b>165 843 984</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>71 048 176</b>	<b>90 670 758</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 029 970	6 661 732
Kundefordringer på selskap i samme konsern	9		
Andre kortsiktige fordringer		2 565 339	30 292 375
Konsernfordringer	9		
<b>Sum fordringer</b>		<b>9 595 309</b>	<b>36 954 107</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	10	14 820 502	7 373 139
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>14 820 502</b>	<b>7 373 139</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>59 939 900</b>	<b>89 662 625</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>238 694 310</b>	<b>255 506 609</b>



## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	11	36 000	36 000
Overkurs		129 971	129 971
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>165 972</b>	<b>165 971</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		39 177 824	33 815 018
Udisponert resultat		10 801 707	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>49 979 532</b>	<b>33 815 018</b>

Minoritetsinteresser		1 748 534	-389 296
----------------------	--	-----------	----------

<b>Sum egenkapital</b>		<b>51 894 037</b>	<b>33 591 693</b>
------------------------	--	-------------------	-------------------

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	6	2 864 833	2 769 341
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>2 864 833</b>	<b>2 769 341</b>

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	8	149 867 052	118 184 000
Øvrig langsiktig gjeld	9	5 586 954	6 212 375
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>155 454 006</b>	<b>124 396 375</b>

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>158 318 839</b>	<b>127 165 716</b>
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner			11 151 077
Leverandørgjeld		4 297 247	7 178 983
Betalbar skatt	6	2 655 619	11 408 028
Skyldig offentlige avgifter		1 538 312	1 676 500
Utbytte		2 415 500	3 800 000
Kortsiktig konserngjeld	9		
Annen kortsiktig gjeld		28 376 463	59 534 612
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>39 283 141</b>	<b>94 749 200</b>

<b>Sum gjeld</b>		<b>197 601 980</b>	<b>221 914 916</b>
------------------	--	--------------------	--------------------

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>249 496 017</b>	<b>255 506 609</b>
---------------------------------	--	--------------------	--------------------



Organisasjonsnr: 914 607 582  
CURA EIENDOM 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



Organisasjonsnr: 914 607 582  
CURA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



BDO AS  
Malmskriverveien 18  
Postboks 455  
1302 Sandvika

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Cura Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert Cura Eiendom AS sitt årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble 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 og konsernet 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.

### Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å



rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

## Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

## Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Tommy Benum  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# 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."

## Tommy Benum

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-292558

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-08-09 11:58:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: F44T0-4SQAW-7DCQN-A8MPPW-MPT6I-ENH6I

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>



# Konsernregnskap 2021 Cura Eiendom AS

Penneo Dokumentnr: WBS8F-FZBOY-XCQ0F-EESNN-OX7XE-IEBAS



## CURA EIENDOM AS Årsberetning 2021

### Virksomhetens art

Cura Eiendom AS sin virksomhet omfatter investering i andre selskaper og utvikling av eiendom. Selskapet har forretningssted i Oslo. Virksomheten til konsernet foregår i hovedsak i Oslo, samt andre områder på Østlandet.

Konsernet består i tillegg til Cura Eiendom AS av følgende datterselskap:

- |                                 |                           |
|---------------------------------|---------------------------|
| - Cura Utvikling AS             | - Loftsentralen Drift AS  |
| - Gol Panorama AS               | - Løkka Botaniske AS      |
| - Hegdehaugsveien 3 AS          | - Røyseveien Utvikling AS |
| - Kirkegårdsgaten 14 eiendom AS | - Urban Entreprenør AS    |
| - Lavransvei 1B AS              | - Sollisvingen AS         |
| - Loftsentralen AS              | - Vik Torg AS             |

### Konsernets utvikling, resultat og fortsatte drift

Omsetningen i konsernet gikk fra NOK 243 824 152 i fjor til NOK 75 124 071 i 2021. Årsresultatet ble i 2021 NOK 10 801 708. Gjennomføring og salg av byggeprosjekt i Lavransvei 1 B og Dælengengata 31-33 i 2021 gjorde at det ble et økonomisk tilfredsstillende år.

Samlet kontantstrøm fra driften i konsernet var på NOK -18 949 204, mens driftsresultatet for konsernet utgjorde NOK 16 262 588. Differansen skyldes i hovedsak periodens betalte skatter, samt andre tidsavgrensninger. De samlede investeringene i konsernet i 2021 var NOK 900 734.

Konsernets likviditetsbeholdning var NOK 14 820 502 per 31.12.2021. Konsernets har langsiktig finansiering for videreutvikling av eiendomsprosjekter.

Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde pr. 31.12.2021 19,9 % av samlet gjeld i konsernet, sammenlignet med 42,7 % pr. 31.12.2020. Denne nedgangen skyldes i hovedsak større nedbetaling av kortsiktig gjeld enn opptak av ny langsiktig gjeld i konsernet. Konsernets finansielle stilling er god.

Totalkapitalen var ved utgangen av året NOK 238 694 310, sammenlignet med NOK 255 506 609 året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2021 var 17,2 %, sammenlignet med 13,1 % pr. 31.12.2020.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning ved bedømmelse av konsernets stilling. Styret mener at informasjon gitt i konsernregnskapet gir rettvise oversikt over foretakets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

### Fremtidig utvikling

Markedutviklingen de neste årene er usikker basert på økende rente, høy inflasjon og svært høy økning i varekost. Kalkyle for pågående prosjekter er gode, det også tatt høyde for prisfall i boligmarkedet. Mange av avtalene med underleverandører ble inngått i perioden Q4-2021 og Q1-2022 som var før den siste prisstigningen kom på byggemateriale.



## Finansiell risiko

### Overordnet om målsetting og strategi

Cura Eiendom AS er eksponert for finansiell risiko i forbindelse med låneopptak til investeringer i fast utleide eiendom og utvikling. Majoriteten av dette er på flytende rente, men en betydelig del av dette er sikret med en 10 års renteswap som løper til 2029.

### Markedsrisiko

Cura Eiendom AS er eksponert mot svingninger i boligmarkedet både når det gjelder leie og salgspriser. Hovedinntekt er salg av leiligheter og i tillegg har konsernet store eiendomsinvesteringer knyttet til næring med varehandel. Leieavtalene som er inngått for næringslokaler er i hovedsak inngått for 5 år eller mer.

### Kredittrisiko

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav da selskapet selger i hovedsak ferdig bygd leiligheter og salg/oppgjør blir gjort via eiendomsmegler. Konsernet har hittil ikke hatt vesentlige tap på fordringer.

### Likviditetsrisiko

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som tilfredsstillende.

## Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Cura Eiendom AS:

Annen egenkapital	Kr 4 999 982
Utbytte	Kr 1 300 000
<b>Totalt disponert</b>	<b>Kr 6 299 982</b>

Forslaget er begrunnet i eierens ønske om å styrke kapitalstrukturen i selskapet.

## Arbeidsmiljø

Datterselskapene sysselsatte i 2021 totalt 18 personer som utgjorde 12 årsverk.

Sykefraværet i konsernet var på totalt 2,6 % i 2021, sammenlignet med 1,1 % i 2020. Konsernet følger opp sykefraværet og vil komme med tiltak dersom det skulle være nødvending.

Det har ikke vært skader eller uhell i konsernet.

Konsernet anser arbeidsmiljøet for tilfredsstillende i alle selskaper.

## Likestilling og diskriminering

Datterselskapene har 18 ansatte, hvorav en stor andel jobber i en mannsdominert håndverksbransje. Av konsernets 18 ansatte per 31.12. er 2 kvinner. Kvinneandelen i administrative stillinger utgjør 100 %, mens andelen av kvinner i lederstillinger utgjør 0 %. Fordeling av deltidsansatte er 2 damer og 2 menn som jobber deltid, resten av ansatte er 100 %. Konsernet har ved utgangen av året ingen midlertidige ansatte. Konsernet praktiserer lik lønn for likt arbeid og har ingen lønnsforskjellige på like stillingsnivå. I 2021 hadde selskapet ingen som var i foreldrepermisjon.



Datterselskap med ansatte har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn. Selskapet har innarbeidet policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn.

Bedriften arbeider aktivt for å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn.

Styret har derfor ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling i konsernet.

### **Ytre miljø**

Konsernet har fokus på å minimere avfall og velge bærekraftige løsninger hva gjelder materialbruk og oppvarming. Det er ingen kjente forhold ved virksomheten, herunder innsatsfaktorer eller produkter, som kan medføre en betydelig påvirkning av det ytre miljø.

### **Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder**

Selskapet har ikke styreforsikring.

Oslo, \_\_\_\_\_ .2022

\_\_\_\_\_  
Martin Bremnæs  
Styreleder (elektronisk signert)

\_\_\_\_\_  
Lars Håvi  
Daglig leder / styremedlem (elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WBS8F-FZBOY-XCQ0F-EESNN-OX7XE-FBA5



## Resultatregnskap - mor/konsern

### Cura Eiendom AS

Morselskap			Konsern	
2021	2020	Note	2021	2020
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>				
0	0		59 610 160	229 867 405
0	0		3 297 673	3 167 634
159 644	149 267		12 216 238	10 789 113
<b>159 644</b>	<b>149 267</b>	<b>3</b>	<b>75 124 071</b>	<b>243 824 152</b>
0	11 994		31 692 837	144 231 806
0	0	4	11 701 827	13 411 126
0	39 602	5	3 235 753	1 235 663
-408 214	-873 549	4	12 231 066	10 426 308
<b>-408 214</b>	<b>-821 953</b>		<b>58 861 483</b>	<b>169 304 903</b>
<b>567 858</b>	<b>971 220</b>		<b>16 262 588</b>	<b>74 519 249</b>
<b>Driftsresultat</b>				
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>				
7 779 213	8 372 419		0	0
584 989	999 429		0	0
118	41 316		10 201	96 769
10 194 500	28 442 325		1 900 000	28 745 136
7 988 492	8 069 608		0	0
1 936 398	3 036 339		0	0
1 851 259	2 821 029		4 671 830	7 267 243
0	40 141		5 132	55 667
<b>6 782 671</b>	<b>23 888 372</b>		<b>-2 766 762</b>	<b>21 518 995</b>
<b>7 350 528</b>	<b>24 859 593</b>		<b>13 495 827</b>	<b>96 038 244</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>				
1 050 546	291 516	6	2 694 119	13 099 826
<b>6 299 982</b>	<b>24 568 077</b>		<b>10 801 708</b>	<b>82 938 418</b>
<b>Årsresultat</b>				
0	0		2 137 830	0
<b>Mnoritetens andel</b>				
<b>Overføringer</b>				
1 300 000	3 300 000			
4 999 982	21 268 077			
<b>6 299 982</b>	<b>24 568 077</b>			
<b>Sum disponert</b>				

Penneo Dokumentnr: WBS8F-FZBOY-XCQ0F-EESNN-OX7XE-IEBAS



## Balanse - mor/konsern

## Cura Eiendom AS

Morselskap			Konsern	
2021	2020	Note	2021	2020
<b>Eiendeler</b>				
<b>Anleggsmidler</b>				
<b>Immaterielle eiendeler</b>				
0	0	5	24 378	73 142
<u>0</u>	<u>0</u>		<u>24 378</u>	<u>73 142</u>
<b>Varige driftsmidler</b>				
0	200 441	5	164 543 827	151 514 744
0	0	5	310 303	341 525
<u>0</u>	<u>200 441</u>		<u>164 854 130</u>	<u>151 856 269</u>
107 410 182	92 617 643	7, 8	0	0
0	0	7, 8	0	13 821 296
13 821 296	13 821 296		13 821 296	0
0	0	8	54 607	93 277
<u>121 231 478</u>	<u>106 438 939</u>		<u>13 875 903</u>	<u>13 914 573</u>
<u>121 231 478</u>	<u>106 639 380</u>		<u>178 754 410</u>	<u>165 843 984</u>
<b>Omløpsmidler</b>				
<b>Varer</b>				
0	0		35 524 088	45 335 379
<u>0</u>	<u>0</u>		<u>35 524 088</u>	<u>45 335 379</u>
<b>Fordringer</b>				
20 468	211 677		7 029 970	6 661 732
0	2 104 616		2 565 339	30 292 375
25 275 584	28 045 772	9	0	0
<u>25 296 052</u>	<u>30 362 064</u>		<u>9 595 309</u>	<u>36 954 107</u>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l</b>				
154 504	61 387	10	14 820 502	7 373 139
<u>154 504</u>	<u>61 387</u>		<u>14 820 502</u>	<u>7 373 139</u>
<u>25 450 556</u>	<u>30 423 451</u>		<u>59 939 900</u>	<u>89 662 625</u>
<u>146 682 034</u>	<u>137 062 831</u>		<u>238 694 310</u>	<u>255 506 609</u>

Penneo Dokumentnr: WBS8F-FZBOY-XCQ0F-EESNN-OX7XE-IEBAS



**Balanse - mor/konsern**

**Cura Eiendom AS**

Morselskap		Note	Konsern	
2021	2020		2021	2020
<b>Egenkapital og gjeld</b>				
<b>Innskutt egenkapital</b>				
36 000	36 000	11	36 000	36 000
129 971	129 971		129 971	129 971
<b>165 971</b>	<b>165 971</b>		<b>165 972</b>	<b>165 971</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>				
38 425 704	33 425 722		39 177 824	33 815 018
<b>38 425 704</b>	<b>33 425 722</b>		<b>39 177 824</b>	<b>33 815 018</b>
0	0		1 748 534	-389 296
<b>38 591 675</b>	<b>33 591 693</b>		<b>41 092 330</b>	<b>33 591 693</b>
<b>Gjeld</b>				
<b>Avsetning for forpliktelser</b>				
0	0	6	2 864 833	2 769 341
<b>0</b>	<b>0</b>		<b>2 864 833</b>	<b>2 769 341</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>				
62 413 164	29 184 000	8	149 867 052	118 184 000
22 034 852	22 032 835	9	5 586 954	6 212 375
<b>84 448 016</b>	<b>51 216 835</b>		<b>155 454 006</b>	<b>124 396 375</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>				
0	0		0	11 151 077
135 949	221 755		4 297 247	7 178 983
92 297	0	6	2 655 619	11 408 028
0	0		1 538 312	1 676 500
1 300 000	3 300 000		2 415 500	3 800 000
9 647 566	11 356 053	9	0	0
12 466 532	37 376 496		28 376 463	59 534 612
<b>23 642 344</b>	<b>52 254 303</b>		<b>39 283 141</b>	<b>94 749 200</b>
<b>108 090 359</b>	<b>103 471 138</b>		<b>197 601 980</b>	<b>221 914 916</b>
<b>146 682 034</b>	<b>137 062 831</b>		<b>238 694 310</b>	<b>255 506 609</b>

Oslo, \_\_\_\_\_ .2022

Styret i Cura Eiendom AS

\_\_\_\_\_  
Martin Bremnæs  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Lars Håvi  
styremedlem/daglig leder



## Indirekte kontantstrøm

## Cura Eiendom AS

Morselskap		Konsern	
2021		Note	2021
	<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
7 350 528	Resultat før skattekostnad		13 495 827
0	Periodens betalte skatt		-11 408 028
0	Ordinære avskrivninger		3 235 753
0	Endring i varelager		9 811 291
191 209	Endring i kundefordringer		-368 238
-85 806	Endring i leverandørgjeld		-2 881 736
-22 701 897	Endring i andre tidsavgrensingsposter		-30 834 073
<b>-15 245 966</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>-18 949 204</b>
	<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
200 441	Investering i varige driftsmidler		-900 734
-14 792 539	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak		0
0	Innbetalinger ved salg av andre investeringer		38 670
<b>-14 592 098</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-862 064</b>
	<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
33 231 181	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		31 058 631
-3 300 000	Utbetalinger av utbytte		-3 800 000
<b>29 931 181</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>27 258 631</b>
93 117	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		7 447 363
61 387	Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		7 373 139
<b>154 504</b>	<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>14 820 502</b>

Penneo Dokumentnr: WBS8F-FZBOY-XCQ0F-EESNN-OX7XE-IEBAS



## Oppstilling over endringer i egenkapitalen

### Cura Eiendom AS

#### Konsern

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 01.01.2021	36 000	129 971	33 815 018	33 980 989
Årets resultat			10 801 708	10 801 708
Avsatt utbytte			-1 300 000	-1 300 000
Omregningsdifferanser			-2 001 071	-2 001 071
<b>Egenkapital pr 31.12.2021</b>	<b>36 000</b>	<b>129 971</b>	<b>41 315 655</b>	<b>41 481 626</b>

#### Mor

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 01.01.2021	36 000	129 971	33 425 722	33 591 693
Avsatt utbytte			-1 300 000	-1 300 000
Årets resultat			6 299 982	6 299 982
<b>Egenkapital pr 31.12.2021</b>	<b>36 000</b>	<b>129 971</b>	<b>38 425 704</b>	<b>38 591 675</b>

Penneo Dokumentnr: WBS8F-FZBOY-XCQ0F-EESNN-OX7XE-IEBAS



## Noter til regnskapet 2021

### Regnskapsprinsipper

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk i Norge. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

### Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet viser konsernets økonomiske situasjon når konsernselskapene betraktes som en regnskapsmessig enhet. Det konsoliderte regnskapet omfatter morselskapet Cura Eiendom AS og datterselskapene Cura Utvikling AS, Gol Panorama AS, Hegdehaugsveien 3 AS, Kirkegårdsgaten 14 Eiendom AS, Lavransvei 1 B AS, Loftsentralen AS, Loftsentralen Drift AS, Løkka Botaniske AS, Røyseveien Utvikling AS, Urban Entreprenør AS, Søllisvingen AS og Vik Torg AS hvor morselskapet har direkte kontrollerende eierinteresser. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital. Alle transaksjoner og mellomværende mellom konsernselskapene er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Aksjer i datterselskapene er konsolidert etter kontinuitetsmetoden (eller oppkjøpsmetoden). Kostpris på aksjer i datterselskapene er eliminert mot datterselskapets egenkapital på kjøps eller stiftelsestidspunktet. Ved oppkjøpsmetoden, er forskjellen mellom kostpris og netto bokført verdi på kjøpstidspunktet av eiendeler i datterselskapet, tillagt de eiendeler merverdien knytter seg til. Den del av merverdien som ikke kan tillegges eiendeler, representerer goodwill som avskrives lineært over antatt økonomisk levetid.

### Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapet 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.

### Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn ett år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld.

### Varige driftsmidler og avskrivninger

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmidlet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.

### Aksjer

Aksjer er oppført i regnskapet til kostpris. I de tilfeller der den virkelige verdien er lavere enn kostprisen og dette ikke er forbigående, er det foretatt nedskrivning.

### Fordringer

Fordringer er oppført i balansen med pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap.

### Skattekostnad og utsatt skatt

Skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat og består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt i resultatregnskapet er skatt beregnet på endringer i midlertidige forskjeller mellom skattemessige og regnskapsmessige verdier. Utsatt skatt avsettes som langsiktig gjeld i balansen. I den grad utsatt skattefordel overstiger utsatt skatt, medtas utsatt skattefordel i balansen iht. god regnskapsskikk.



## Noter til regnskapet 2021

### Kontantstrømanalyse

Kontantstrømanalysen er utarbeidet etter den indirekte metoden.

### Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

### Note 2 Finansiell markedsrisiko

#### Renterisiko

Konsernet har på et av lånene er det inngått renteswapavtale med hovedstol på 45 MNOK. Rentene er kostnadsført under annen rentekostnad. Det foreligger garanti ifm. rentesikring på kr 6 825 000. Garantien er gyldig til ca 31.12.2029. Selskapet betaler fastrente på 2,28 % og mottar flytende Nibor-rente.

På øvrige låneforhold har konsernet flytende rente.

#### Valutarisiko

Konsernet er ikke eksponert for endringer i valutakurser.

#### Kredittrisiko

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav da selskapet selger i hovedsak ferdig bygd leiligheter og salg/ oppgjør blir gjort via eiendomsmeidler. Konsernet har hittil ikke hatt vesentlige tap på fordringer.

### Note 3 Salgsinntekter

Alle konsernets salgs- og driftsinntekter er innenfor virksomhetsområdet eiendom.

#### Konsern

##### Geografisk fordeling

	2021	2020
Norge	75 124 071	243 824 152
<b>Sum</b>	<b>75 124 071</b>	<b>243 824 152</b>

#### Mor

##### Geografisk fordeling

	2021	2020
Norge	159 644	149 267
<b>Sum</b>	<b>159 644</b>	<b>149 267</b>

Penneo Dokumentnr: WBS8F-FZBOY-XCQ0F-EESNN-OX7XE-IEBAS



## Noter til regnskapet 2021

### Note 4 Lønnskostnader

Lønnskostnader består av følgende poster:

#### Konsern

	<b>2021</b>
Lønninger	9 903 820
Arbeidsgiveravgift	1 434 556
Pensjonskostnader	207 122
Andre ytelser	156 329
<b>Sum</b>	<b>11 701 827</b>

Antall årsverk sysselsatt 19,00

Det er ikke utbetalt ytelser til ledende personer i 2021.

Det foreligger ingen forpliktelser til å gi daglig leder i konsernet eller leder av styret særskilt vederlag ved opphør eller endring av ansettelsesforholdet eller vervet. Tilsvarende gjelder avtaler om overskuddsdeling opsjoner eller lignende. Det foreligger ingen forpliktelser som gir ansatte eller tillitsvalgte rett til tegning, kjøp eller salg av aksjer.

Konsernets morselskap er pliktige å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapenes pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne loven.

#### Revisor

For konsernet som helhet utgjorde revisjonshonoraret kr 336 084. I tillegg kommer honorar for andre tjenester på kr 152 306. Alle tall er ekskl. mva.

#### Mor

Cura Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2021 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

#### Revisor

Revisjonshonorar for morselskapet har i regnskapsåret vært kr 36 600. I tillegg kommer honorar for andre tjenester på kr 15 300. Alle tall er ekskl. mva.

Penneo Dokumentnøkkel: WBS8F-FZBOY-XCQ0F-EESNN-OX7XE-IEBAS



## Noter til regnskapet 2021

### Note 5 Varige driftsmidler

#### Konsern

	Goodwill	Tomter, bygninger mv	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01.2021	1 206 910	181 412 856	784 000	183 403 766
Tilgang	0	746 734	154 000	900 734
Avgang	0	4 312 530	0	4 312 530
<b>Anskaffelseskost pr 31.12.2021</b>	<b>1 206 910</b>	<b>177 847 060</b>	<b>938 000</b>	<b>188 617 030</b>
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.2021	1 182 532	13 303 233	627 697	15 113 462
<b>Bokført verdi pr. 31.12.</b>	<b>24 378</b>	<b>164 543 827</b>	<b>310 303</b>	<b>173 503 568</b>
Årets avskrivninger	48 764	3 001 767	185 222	3 235 753

#### Mor

	Garasjeplass	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01.2021	200 441	200 441
Tilgang	0	0
Avgang	200 441	200 441
<b>Anskaffelseskost pr 31.12.2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.2021	0	0
<b>Bokført verdi pr. 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Penneo Dokumentnr: WBS8F-FZBOY-XCQ0F-EESNN-OX7XE-IEBA5



## Noter til regnskapet 2021

### Note 6 Skattekostnad

#### Konsern

<b>Skattekostnad</b>	<b>2021</b>
Betalbar skatt	2 980 493
Endring utsatt skatt	-286 374
<b>Skattekostnad</b>	<b>2 694 119</b>

<b>Midlertidige forskjeller</b>	<b>2021</b>
Anleggsmidler	11 212 811
Omløpsmidler	-1 900 359
Annet	3 709 514
<b>Sum</b>	<b>13 021 966</b>

Forskjeller som ikke utlignes 0

**Grunnlag utsatt skatt 22,00 % 13 021 966**

**Utsatt skattefordel 2 864 833**

#### Betalbar skatt i balansen

**Betalbar skatt 2 655 619**

Penneo Dokumentnr: WBS8F-FZBOY-XCQ0F-EESNN-OX7XE-IEBAS



## Noter til regnskapet 2021

<b>Mor</b>	
	<b>2021</b>
<b>Skattekostnad</b>	<b>92 297</b>
Betalbar skatt	92 297
Skatt konsernbidrag	958 249
Endring utsatt skatt	0
<b>Skattekostnad</b>	<b>1 050 546</b>
<hr/>	
<b>Midlertidige forskjeller</b>	<b>2021</b>
Anleggsmidler	0
Omløpsmidler	-1 222 675
Annet	927 686
<b>Sum</b>	<b>-294 989</b>
Forskjeller som ikke utlignes	294 989
<b>Grunnlag utsatt skatt 22,00 %</b>	<b>0</b>
<b>Utsatt skattefordel</b>	<b>0</b>
<hr/>	
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	
<b>Betalbar skatt</b>	<b>92 297</b>

Penneo Dokumentnr: WBS8F-FZBOY-XCQ0F-EESNN-OX7XE-IEBAS



## Noter til regnskapet 2021

### Note 7 Investeringer i datterselskap

Investeringene i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter kostmetoden.

Selskap	Forretnings- kontor /	Eier- stemmeandel	EK pr. 01.01	Årets resultat	EK pr. 31.12
Cura Utvikling AS	Oslo	93 %	716 411	416 246	1 132 657
Hegdehaugsveien 3 AS	Oslo	100 %	244 230	1 050 617	256 543
Kirkegårdsgaten 14 Eiendom AS	Oslo	100 %	455 267	-1 681 378	-613 194
Lavransvei 1 B AS	Oslo	86 %	549 370	8 471 698	521 067
Loftsentralen AS	Oslo	100 %	-327 149	-665 891	-314 548
Loftsentralen Drift AS	Oslo	100 %	2 979 763	2 113 281	2 879 073
Løkka Botaniske AS	Oslo	100 %		0	24 430
Røyseveien Utvikling AS	Oslo	100 %	32 513	-1 228 166	32 514
Søllisvingen AS	Oslo	55 %	446 235	1 375 947	32 181
Urban Entreprenør AS	Oslo	60 %	778 574	154 529	933 103
Vik Torg AS	Oslo	90,1 %	12 506 460	2 733 575	15 240 034
Gml. Ringeriksvei 6 AS	Oslo	50 %	5 566 285	79 014	5 645 299
Trio Betong AS	Drammen	40 %	8 403 256	9 675 994	14 079 249

Aksjene i Loftsentralen AS er i 2018 blitt nedskrevet med kr 966 573 til kr 0.

Aksjene i Lavransvei 1 B AS er i 2021 blitt nedskrevet med kr 7 310 000 til estimert andel av bokført egenkapital i selskapet pr 31.12.2021.

Penneo Dokumentnr: WBS8F-FZBOY-XCQ0F-EESNN-OX7XE-IEBAS



## Noter til regnskapet 2021

### Note 8 Fordringer, langsiktig gjeld / pantstillelser og garantier

#### Konsern

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

2021	2020
<b>54 607</b>	<b>93 277</b>

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

2021	2020
<b>65 623 328</b>	<b>55 109 440</b>

#### Gjeld som er sikret ved pant o.l.

2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	144 261 492
<b>Sum</b>	<b>144 261 492</b>

2021	2020
<b>Balanseført verdi av pantsatte eiendeler</b>	
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	88 675 078
Aksjer i datter- og tilknyttet selskap	115 161 178
- Hegdehaugsveien 3 AS	
- Gamle Ringeriksvei 6 AS	
- Vik Torg AS	
- Kirkegårdsgaten 14 Eiendom AS	
<b>Sum</b>	<b>203 836 256</b>

Flere av konsernselskapene har stilt sikkerhet for gjelden. Se noteinformasjon under for morselskapet. Se noteinformasjon i de respektive selskapsregnskapene til konsoliderte datterselskaper.

#### Mor

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt: Konsern/ morselskapet

2021	2020
<b>65 623 328</b>	<b>55 109 440</b>

#### Gjeld som er sikret ved pant o.l.

2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	62 413 164

2021	2020
<b>Balanseført verdi av pantsatte eiendeler</b>	
Aksjer i datter- og tilknyttet selskap	115 161 178
- Hegdehaugsveien 3 AS	
- Gamle Ringeriksvei 6 AS	
- Vik Torg AS	
- Kirkegårdsgaten 14 Eiendom AS	
<b>Sum</b>	<b>115 161 178</b>



## Noter til regnskapet 2021

\*) Langsiktig gjeld som forfaller senere enn fem år tar utgangspunkt i at hele kreditten utnyttes.

Følgende sikkerhetsstillelser foreligger pr 31.12.2021:

- Aksjer i Gamle Ringeriksvei 6 AS pålydende kr 15 000 000
- Aksjer i Hegdehaugsveien 3 AS pålydende kr 40 000 000
- Aksjer i Vik Torg AS pålydende kr 80 000 000
- Aksjer i Kirkegårdsgaten 14 Eiendom AS pålydende kr 200 000
- 1 pr. Fast eiendom i Vik Torg AS (gnr 192, bnr 18 i Hole Kommune) pålydende kr 80 000 000
- Fast eiendom i Hegdehaugsveien 3 AS (gnr 214, bnr 77 i Oslo Kommune) pålydende kr 40 000 000
- Fast eiendom i Hegdehaugsveien 3 AS (gnr 217, bnr 77, snr 11 i Oslo Kommune) pålydende 4 000 000
- Fast eiendom Kirkegårdsgaten 14 Eiendom AS (gnr 228, bnr 122 i Oslo Kommune) - tinglyst urådighet

På et av lånene er det inngått renteswapavtale med hovedstol på 45 MNOK. Rentene er kostnadsført under annen rentekostnad. Det foreligger garanti ifm. rentesikring på kr 6 825 000. Garantien er gyldig til ca 31.12.2029. Selskapet betaler fastrente på 2,28 % og mottar flytende Nibor-rente.

### Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern

<b>Fordringer</b>	<b>2021</b>
Kundefordringer	20 468
Konsernfordringer	25 275 584
<b>Sum fordringer</b>	<b>25 296 052</b>

  

<b>Gjeld</b>	<b>2021</b>
Langsiktig konserngjeld	22 034 852
Leverandørgjeld	19 250
Kortsiktig konserngjeld	9 467 566
<b>Sum gjeld</b>	<b>31 521 668</b>

Nedskrivning på konsernfordring til Loftsentralen AS er i 2021 reversert med kr 693 546. Nedskrivning av fordringen er pr 31.12.2021 på kr 1 222 675.

Mellomværende er renteberegnet med gjennomsnittlig 3-mnd NIBOR + 5 %

### Note 10 Bundne midler - konsern

I posten inngår bundne bankinnskudd med kr 466 617.

### Note 11 Aksjekapital og aksjonærinformasjon - mor

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Bokført</b>
Ordinære aksjer	3 000	12	36 000

Alle aksjer har like rettigheter.

### Eierstruktur

Aksjonærer pr 31.12.2021 var:

Gura Eiendom AS

Side 15

Penneo Dokumentnr: WBS8F-FZBOY-XCQ0F-EESNN-OX7XE-EBAS



### Noter til regnskapet 2021

	Antall ordinære aksjer	Stemmeandel Rolle
Håvi Eiendom AS	1 500	50,0 % Eies av styremedlem
M. Brønnæs Invest AS	1 500	50,0 % Eies av styrets leder
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>3 000</b>	<b>100,0 %</b>

Penneo DokumentID: WBS8F-FZBOY-XCQ0F-EESNN-OX7XE-IEBAS



# 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."

## Lars Håvi

Daglig leder

På vegne av: Cura Eiendom AS

Serienummer: 9578-5995-4-140746

IP: 77.16.xxx.xxx

2022-08-09 07:24:48 UTC



## Lars Håvi

Styremedlem

På vegne av: Cura Eiendom AS

Serienummer: 9578-5995-4-140746

IP: 77.16.xxx.xxx

2022-08-09 07:24:48 UTC



## Martin Bremnæs

Styreleder

På vegne av: Cura Eiendom AS

Serienummer: 9578-5999-4-1976018

IP: 195.159.xxx.xxx

2022-08-09 07:45:51 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WBS8F-FZBOY-XCQ0F-EESNN-OX7XE-IEBAS

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>