



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 995 716 046  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: PROPERTY MANAGEMENT NORGE AS  
Forretningsadresse: Austadgata 21  
3043 DRAMMEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor-Arne Bergum  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2021

### 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, 31.07.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Fellesregnskapstjenester	2	29 230 512	22 849 194
Forvaltningshonorar	2	10 537 741	8 723 348
Provisjonsinntekter	2	235 737	38 114
Annen driftsinntekt	2	6 352	48 488
<b>Sum inntekter</b>		<b>40 010 342</b>	<b>31 659 144</b>
<b>Kostnader</b>			
Fellesregnskapstjenester	2	29 230 512	22 908 783
Lønnskostnad	3	6 014 930	4 478 718
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	9 810	39 240
Annen driftskostnad	3, 5	2 908 954	2 681 402
<b>Sum kostnader</b>		<b>38 164 207</b>	<b>30 108 143</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 846 135</b>	<b>1 551 001</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		445	2 839
Annen finansinntekt		1 498	201
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 943</b>	<b>3 040</b>
Annen rentekostnad		947	1 365
Annen finanskostnad		104	276
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 051</b>	<b>1 642</b>
<b>Netto finans</b>		<b>892</b>	<b>1 398</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 847 027</b>	<b>1 552 399</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	409 027	343 511
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 438 000</b>	<b>1 208 888</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 438 000</b>	<b>1 208 888</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 438 000</b>	<b>1 208 888</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 438 000</b>	<b>1 208 888</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	9	1 400 000	
Avsatt til annen egenkapital	9	38 000	1 208 888
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 438 000</b>	<b>1 208 888</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	5 078	14 023
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>5 078</b>	<b>14 023</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4		9 810
<b>Sum varige driftsmidler</b>			<b>9 810</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 078</b>	<b>23 833</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 433 502	7 778 373
Andre kortsiktige fordringer	7	2 056 503	2 866 570
<b>Sum fordringer</b>		<b>9 490 006</b>	<b>10 644 943</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	12 698 173	4 638 625
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>12 698 173</b>	<b>4 638 625</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>22 188 178</b>	<b>15 283 567</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 193 256</b>	<b>15 307 400</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 9	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	604 544	1 566 544
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>604 544</b>	<b>1 566 544</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>704 544</b>	<b>1 666 544</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 630 015	3 115 866
Betalbar skatt	6	400 082	357 961
Skyldig offentlige avgifter		1 816 493	1 135 658
Utbytte		1 400 000	
Annen kortsiktig gjeld	10	15 242 122	9 031 372
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>21 488 713</b>	<b>13 640 857</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 488 713</b>	<b>13 640 857</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 193 256</b>	<b>15 307 400</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 267111

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 995 716 046  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: PROPERTY MANAGEMENT NORGE AS  
Forretningsadresse: Gilhusveien 7A  
3414 LIERSTRANDA

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor-Arne Bergum  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2021

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
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, 08.06.2021

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 995 716 046  
PROPERTY MANAGEMENT NORGE AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Fellesregnskapstjenester	2	29 230 512	22 849 194
Forvaltningshonorar	2	10 537 741	8 723 348
Provisjonsinntekter	2	235 737	38 114
Annen driftsinntekt	2	6 352	48 488
<b>Sum inntekter</b>		<b>40 010 342</b>	<b>31 659 144</b>
<b>Kostnader</b>			
Fellesregnskapstjenester	2	29 230 512	22 908 783
Lønnskostnad	3	6 014 930	4 478 718
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	9 810	39 240
Annen driftskostnad	3, 5	2 908 954	2 681 402
<b>Sum kostnader</b>		<b>38 164 207</b>	<b>30 108 143</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 846 135</b>	<b>1 551 001</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		445	2 839
Annen finansinntekt		1 498	201
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 943</b>	<b>3 040</b>
Annen rentekostnad		947	1 365
Annen finanskostnad		104	276
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 051</b>	<b>1 642</b>
<b>Netto finans</b>		<b>892</b>	<b>1 398</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 847 027</b>	<b>1 552 399</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	409 027	343 511
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 438 000</b>	<b>1 208 888</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 438 000</b>	<b>1 208 888</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 438 000</b>	<b>1 208 888</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 438 000</b>	<b>1 208 888</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	9	1 400 000	
Avsatt til annen egenkapital	9	38 000	1 208 888



Sum overføringer og  
disponeringer

1 438 000

1 208 888



Organisasjonsnr: 995 716 046  
PROPERTY MANAGEMENT NORGE AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	5 078	14 023
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>5 078</b>	<b>14 023</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	4		9 810
<b>Sum varige driftsmidler</b>			<b>9 810</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 078</b>	<b>23 833</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 433 502	7 778 373
Andre kortsiktige fordringer	7	2 056 503	2 866 570
<b>Sum fordringer</b>		<b>9 490 006</b>	<b>10 644 943</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	11	12 698 173	4 638 625
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>12 698 173</b>	<b>4 638 625</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>22 188 178</b>	<b>15 283 567</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 193 256</b>	<b>15 307 400</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 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	604 544	1 566 544
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>604 544</b>	<b>1 566 544</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>704 544</b>	<b>1 666 544</b>
<b>Gjeld</b>			



<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 630 015	3 115 866
Betalbar skatt	6	400 082	357 961
Skyldig offentlige avgifter		1 816 493	1 135 658
Utbytte		1 400 000	
Annen kortsiktig gjeld	10	15 242 122	9 031 372
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>21 488 713</b>	<b>13 640 857</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 488 713</b>	<b>13 640 857</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 193 256</b>	<b>15 307 400</b>



Organisasjonsnr: 995 716 046  
PROPERTY MANAGEMENT NORGE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

8

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1000.00	100.00	100000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
FEARNLEY PROJECT FINANCE AS	-500.00	-50.00%	Ordinære aksjer
EVR NORGE AS	450.00	45.00%	Ordinære aksjer
Fearnley Securities AS	450.00	45.00%	Ordinære aksjer
TOMA Eiendomsdrift AS	100.00	10.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	500.00	50.00%	

Note

3

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	1039289.00		160651.00

Obligatorisk tjenstepensjon

Note

3

Ytelser til andre ledende personer

Note

3

Antall årsverk i regnskapsåret



Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
5.00

Note  
3

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

<u>Sikkerhetsstillelse</u>	<u>Daglig leder</u>	<u>Styrets leder</u>	<u>Andre nærstående</u>
	0	0	0

Note  
3

**Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap**

Tilknyttet selskap/datterselskap



## Årsregnskap 2020

Informasjon fra styret  
Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org nr 995 716 046

Visma Addo identifikasjonsnummer: 76686c9b-055c-4a48-aabb-a664423be886



## Informasjon fra styret for Property Management Norge AS 2020

### Virksomhetens art og lokalisering

Property Management Norge AS ble stiftet 21. mai 2010. Selskapets formål er å forvalte nye og eksisterende eiendomsselskaper herunder drive med utleie, prosjektledelse og øvrig rådgivningsvirksomhet. Selskapet er lokalisert i Lier kommune. I oktober endret selskapet eierstruktur. Toma Eiendomsdrift AS har ervervet 10% av aksjene i PMN hvor 5% er fra Fearnley Securities og 5% er fra EVR-Norge. Eierandelene er nå fordelt slik: EVR Norge AS 45%, Fearnley Securities AS 45% og Toma Eiendomsdrift AS 10%. Property Management Norge AS har i løpet av 2020 forvaltet fellesregnskapstjenester for ialt 16 eiendommer. Samlet omsetning for disse tjenestene har vært kr 32.773.004. Omsetning av egne tjenester har vært kr 10.779.830. Det vises til note 2 i årsregnskapet. Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

### Fortsatt drift, Covid-19 og fremtidsutsikter.

Selskapets egenkapitalprosent pr 31. desember 2020 er 3,2%. Selskapet har i løpet av de siste årene hatt god inntjening og utsiktene fremover er tilsvarende gode. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede i samsvar med regnskapslovens § 3-3. Denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet

Selskapet er pr 17.03.2021 i ordinær drift. Ingen av de ansatte er permittert men jobber fra hjemmekontor.

Selskapet eller selskapets omsetning er ikke direkte påvirket av Covid-19 men merker heller en økt aktivitet som følge av at de eiendommene som selskapet drifter ber om enkelte tilpasninger, f.eks. juster strømforbruk. Leietagerne i de ulike eiendommene er alle spektrale, detaljhandel, engros, håndverkere m.m. Det er derfor ikke utenkelig at enkelte av leietagerne vil kunne få økonomiske utfordringer p.g.a. den nasjonale situasjon som er oppstått. Imidlertid har Property Management Norge AS sikret sine inntekter/kundefordringer ved at gårdeierne vil dekke opp eventuelle tap av inntekter for felleskostnader fakturert leietagerne. Selv om eventuelle gårdeiere skulle slite økonomisk ved at disse får inntektstap vil neppe PMN's inntekter/forordringer være gjenstand for særlig risiko da det er bygningsmassene som ligger til grunn for drift. Dette kan fremskynde eventuelle overdragelse av eiendommer, noe som likevel er en normal risiko i selskapets driftsmodell.

### Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som godt. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i denne forbindelse. Ansatte i virksomheten har ikke vært utsatt for ulykker eller skader i forbindelse med utførelsen av sitt arbeid. Sykefraværet har i 2020 vært ubetydelig. Property Management Norge AS hadde ved årets utløp 6 ansatte, alle menn. Selskapets styret består av 4 personer, alle menn. Det er ikke planlagt eller iverksatt likestillingstiltak.

### Ytre miljø

Etter styrets oppfatning forurenser ikke selskapet det ytre miljøet.

### Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Property Management Norge AS har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2020.

### Redegjørelse for årsregnskapet

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av årsregnskapet. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet. I 2020 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 1 438 000 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Avsatt til utbytte	1 400 000
Overført annen egenkapital	38 000

Lierstranda, 17.03.2021  
Styret i Property Management Norge AS

Thore Bergum  
styreleder

Vegard André Sundby  
styremedlem

Fredrik Honningsvåg  
styremedlem

Per Erik Amundsen  
styremedlem

Tor-Arne Bergum  
daglig leder

Visma Addo identifikasjonsnummer: 76686c9b-055c-4a48-aabb-a664423be886



## Resultatregnskap

Property Management Norge AS

	Noter	2020	2019
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Fellesregnskapstjenester	2	29 230 512	22 849 194
Forvaltningshonorar	2	10 537 741	8 723 348
Provisjonsinntekter	2	235 737	38 114
Annen driftsinntekt	2	6 352	48 488
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>40 010 342</b>	<b>31 659 144</b>
Fellesregnskapstjenester	2	29 230 512	22 908 783
Lønnskostnad	3	6 014 930	4 478 718
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	9 810	39 240
Annen driftskostnad	3, 5	2 908 954	2 681 402
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>38 164 207</b>	<b>30 108 143</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 846 135</b>	<b>1 551 001</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		445	2 839
Annen finansinntekt		1 498	201
Annen rentekostnad		947	1 365
Annen finanskostnad		104	276
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>892</b>	<b>1 398</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 847 027</b>	<b>1 552 399</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	409 027	343 511
<b>Ordinært resultat</b>		<b>1 438 000</b>	<b>1 208 888</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 438 000</b>	<b>1 208 888</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte	9	1 400 000	0
Avsatt til annen egenkapital	9	38 000	1 208 888
<b>Sum overføringer</b>		<b>1 438 000</b>	<b>1 208 888</b>

Visma Addo identifikasjonsnummer: 76686c9b-055c-4a48-aabb-a664423be886



## Balanse

Property Management Norge AS

Eiendeler	Note	2020	2019
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	5 078	14 023
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>5 078</b>	<b>14 023</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	0	9 810
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>0</b>	<b>9 810</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 078</b>	<b>23 833</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 433 502	7 778 373
Andre kortsiktige fordringer	7	2 056 503	2 866 570
<b>Sum fordringer</b>		<b>9 490 006</b>	<b>10 644 943</b>
<b>Investeringer</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	12 698 173	4 638 625
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>22 188 178</b>	<b>15 283 567</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>22 193 256</b>	<b>15 307 400</b>

Visma Addo identifikasjonsnummer: 76686c9b-055c-4a48-aabb-a664423be886



## Balanse

Property Management Norge AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 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	604 544	1 566 544
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>604 544</b>	<b>1 566 544</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>704 544</b>	<b>1 666 544</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 630 015	3 115 866
Betalbar skatt	6	400 082	357 961
Skyldig offentlige avgifter		1 816 493	1 135 658
Utbytte		1 400 000	0
Annen kortsiktig gjeld	10	15 242 122	9 031 372
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>21 488 713</b>	<b>13 640 857</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 488 713</b>	<b>13 640 857</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>22 193 256</b>	<b>15 307 400</b>

Lierstranda, 17.03.2021

Styret i Property Management Norge AS

\_\_\_\_\_  
Thore Bergum  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Vegard André Sundby  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Fredrik Honningsvåg  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Per Erik Amundsen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Tor-Arne Bergum  
daglig leder



Property Management Norge AS

995 716 046

## Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

### Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes iht. kursen ved regnskapsårets slutt.

### Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

### Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

### Fordringer

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

## Note 2 - Forvaltningstjenester

Selskapet har i løpet av året forvaltet fellesregnskap for ialt 15 eiendommer.

	Driftsselskap	Eiendommer	Eliminering	Total
Fellesregnskapstjenester		32 773 004	-3 542 492	29 230 512
Forvaltningshonorar	10 537 741	0	0	10 537 741
Provisjonsinntekter	235 737	0	0	235 737
Annen driftsinntekt	6 352	0	0	6 352
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>10 779 830</b>	<b>32 773 004</b>	<b>-3 542 492</b>	<b>40 010 342</b>
Fellesregnskapstjenester		32 773 004	-3 542 492	29 230 512
Lønnskostnader	5 860 860	0	0	5 860 860
Avskrivninger	9 810	0	0	9 810
Annen driftskostnad	2 908 954	0	0	2 908 954
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>8 779 625</b>	<b>32 773 004</b>	<b>-3 542 492</b>	<b>38 010 137</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>2 000 205</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 000 205</b>

Visma Addo identifikasjonsnummer: 76686c9b-055c-4a48-aabb-a664423be886



Property Management Norge AS

995 716 046

## Note 3 - Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	4 674 397	3 519 503
Arbeidsgiveravgift	814 547	607 393
Pensjonskostnader	322 149	239 497
Andre ytelser	203 837	112 324
<b>Sum</b>	<b>6 014 930</b>	<b>4 478 718</b>

Selskapet har i 2020 sysselsatt 5 årsverk.

### Pensjonsforpliktelse

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	1 039 289	0
Annen godtgjørelse	160 651	0
<b>Sum</b>	<b>1 199 940</b>	<b>0</b>

### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr 39 500.

I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 0.

## Note 4 - Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar ol.
Anskaffelseskost pr. 01.01.2020	196 200
Tilgang kjøpte anleggsmidler	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2020</b>	<b>196 200</b>
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.2020	186 390
Årets ordinære avskrivninger	9 810
<b>Av- og nedskrivninger pr. 31.12.2020</b>	<b>196 200</b>
<b>Bokført verdi 31.12.2020</b>	<b>0</b>
Årets avskrivning og nedskrivning	9 810
Økonomisk levetid	5 år

Visma Addo identifikasjonsnummer: 76686c9b-055c-4a48-aabb-a664423be886



Property Management Norge AS

995 716 046

## Note 5 - Annen driftskostnad

Lokaler	152 551
Bil/transport	902 307
Eksterne honorarer	1 295 088
Data/telefon	224 134
Øvrige driftskostnader	334 874
<b>Sum annen driftskostnader</b>	<b>2 908 954</b>

## Note 6 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2020	2019
Betalbar skatt	400 082	357 961
Endring i utsatt skatt	8 945	-14 450
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>409 027</b>	<b>343 511</b>

### Beregning av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnad	1 847 027	1 552 399
Permanente forskjeller	12 183	9 014
Endring i midlertidige forskjeller	-40 657	65 682
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>1 818 553</b>	<b>1 627 095</b>

Skatteprosent	22 %	22 %
<b>Årets betalbare skatt</b>	<b>400 082</b>	<b>357 961</b>

### Oversikt over midlertidige forskjeller:

	2020	2019	Endring
Anleggsmidler	-23 083	-23 165	83
Kundefordringer	0	-40 5740	40 574
Fremførbart underskudd	0	0	0
<b>Netto midlertidige forskjeller</b>	<b>-23 083</b>	<b>-63 739</b>	<b>40 657</b>
Utsatt skatt %	22 %	22 %	
<b>Utsatt skatt i balansen / resultat</b>	<b>-5 078</b>	<b>-14 023</b>	<b>8 944</b>

## Note 7 - Andre kortsiktige fordringer

Opptjent, ikke fakturert driftsinntekt	87 317
Avregning fellesregnskapstjenester	996 929
Andre forskuddsbetalte kostnader	972 258
<b>SUM</b>	<b>2 056 503</b>

Visma Addo identifikasjonsnummer: 76686c9b-055c-4a48-aabb-a664423be886



Property Management Norge AS

995 716 046

## Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12.2020 består av en aksjeklasse.

Eierstruktur	Ant	Pålydende	Sum	Eierandel	Stemmeandel
Fearnley Securities AS	450	100	45 000	45,0%	45,0%
EVR Norge AS	450	100	45 000	45,0%	45,0%
Toma Eiendomsdrift AS	100	100	10 000	10,0%	10,0%
<b>SUM</b>	<b>1 000</b>		<b>100 000</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

## Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Saldo pr 01.01.2020	100 000	1 566 544	1 666 544
Tilleggsutbytte i 2019		-1 000 000	-1 000 000
Årets resultat		1 438 000	1 438 000
Årets utbytte		-1 400 000	-1 400 000
<b>Saldo pr 31.12.2020</b>	<b>100 000</b>	<b>604 544</b>	<b>704 544</b>

### Fortsatt drift

Forutsetningene for fortsatt drift er tilstede.

## Note 10 - Annen kortsiktig gjeld

Gjeld til eiendomsselskaper	-300 000
Avregning fellesregnskapstjenester	-3 217 478
Forskuddsfakturert	-9 603 204
Lønn, feriepenger m.m.	-721 764
Annen kortsiktig gjeld og periodiseringer	-1 399 677
<b>SUM</b>	<b>-15 242 122</b>

## Note 11 - Bundne midler

I posten inngår bundne bankinnskudd for skattetrekk med 267 697.

## Note 12 - Covid-19 og fremtidsutsikter

Selskapet er pr 17.03.2021 i ordinær drift. Ingen av de ansatte er permittert men jobber fra hjemmekontor. Selskapet eller selskapets omsetning er ikke direkte påvirket at Covid-19 men merker heller en økt aktivitet som følge av at de eiendommene som selskapet drifter ber om enkelte tilpasninger, f.eks. juster strømforbruk. Leietagerne i de ulike eiendommene er alle spektre, detaljhandel, engros, håndverkere m.m. Det er derfor ikke utenkelig at enkelte av leietagerne vil kunne få økonomiske utfordringer p.g.a. den nasjonale situasjon som er oppstått. Imidlertid har Property Management Norge AS sikret sine inntekter/kundefordringer ved at gårdeierne vil dekke opp eventuelle tap av inntekter for felleskostnader fakturert leietagerne. Selv om eventuelle gårdeiere skulle slite økonomisk ved at disse får inntektstap vil neppe PMN's inntekter/fordringer være gjenstand for særlig risiko da det er bygningsmassene som ligger til grunn for drift. Dette kan fremskynde eventuelle overdragelse av eiendommer, noe som likevel er en normal risiko i selskapets driftsmodell.

Visma Addo identifikasjonsnummer: 76686c9b-055c-4a48-aabb-a664423be886



Dokumentet er signert med Visma Addos digitale signeringstjeneste.  
Underskriftene i dette dokumentet er juridisk bindende. Underskrivernes identitet er registrert og oppført nedenfor.

“Med underskriften min bekrefter jeg innholdet i det ovenstående dokumentet.”

 bankID

Serienummer: 9578-5997-4-76869

Sundby, Vegard André

29-04-2021 07:50

 bankID

Serienummer: 9578-5995-4-189378

Bergum, Thore

29-04-2021 08:23

 bankID

Serienummer: 9578-5999-4-1269263

Bergum, Tor-Arne

29-04-2021 08:49

 bankID

Serienummer: 9578-5999-4-2450002

Honningsvåg, Fredrik

29-04-2021 10:13

 bankID

Serienummer: 9578-5994-4-479659

Amundsen, Per Erik

29-04-2021 10:43

Dette dokumentet er underskrevet digitalt med Visma Addos signeringstjeneste. Signeringssertifikatene i dette dokumentet er sikre og godkjent med den matematiske hash-koden til det originale dokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstempelt med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. Alle kryptografiske signeringssertifikater er innebygget i denne PDF-en i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

**Slik kan du verifisere at dokumentet er originalt**

Dette dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at dokumentet er sertifisert av Visma Addos signeringstjeneste. Dette er garantien din for at innholdet i dokumentet er uendret.

Du har muligheten til å verifisere de kryptografiske signeringssertifikatene i dokumentet med Visma Addos validator på denne nettsiden <https://vismaaddo.net/WebAdmin/#/NemIdValidation>

Visma Addo identifikasjonsnummer: 76686c9b-055c-4a48-aabb-a664423be886



I tillegg til dette dokumentet, kan ett eller flere dokumenter og vedlegg være tilknyttet transaksjonen. Alle dokumentene som inngikk i transaksjonen står oppført nedenfor. Hendelsesloggen beskriver underskriftshendelser i forbindelse med signering av dokumentet.

## Dokumenter i transaksjonen

### Dette dokumentet

Property Management Norge AS - Årsregnskap v7 (26.04.2021).pdf

Dokumentene og vedleggene ovenfor er sendt i underskrevet form til alle parter via e-post eller som en lenke for nedlasting. Underskriveren er ansvarlig for å laste ned og lagre dokumenter og vedlegg sikkert.

### Last ned dokumenter

Dersom du, som underskriver, mottar en lenke for å laste ned dokumentene, vil de være tilgjengelig i 10 dager etter underskrift før de slettes fra Visma Addo.

## Hendelseslogg for dokument

### Hendelseslogg for dokumentet

2021-04-29 06:53 Signeringsprosessen er påbegynt  
2021-04-29 06:53 Signeringsprosessen er påbegynt  
2021-04-29 06:53 Signeringsprosessen er påbegynt  
2021-04-29 06:53 Signeringsprosessen er påbegynt  
2021-04-29 06:53 Signeringsprosessen er påbegynt  
2021-04-29 06:53 Det har blitt sendt et varsel til Vegard Sundby  
2021-04-29 06:53 Det har blitt sendt et varsel til Fredrik Honningsvåg  
2021-04-29 06:53 Det har blitt sendt et varsel til Per Erik Amundsen  
2021-04-29 06:53 Det har blitt sendt et varsel til Thore Bergum  
2021-04-29 06:53 Det har blitt sendt et varsel til Tor Arne Bergum  
2021-04-29 07:49 Dokumentet ble åpnet via lenken som ble sendt til Vegard Sundby  
2021-04-29 07:50 Sundby, Vegard André har signert dokumentet Property Management Norge AS - Årsregnskap v7 (26.04.2021).pdf med Norwegian Mobile BankID (Unikt ID: 9578-5997-4-76869)  
2021-04-29 07:50 Alle dokumenter er signert av Vegard Sundby  
2021-04-29 07:51 Dokumentet ble åpnet via lenken som ble sendt til Tor Arne Bergum  
2021-04-29 08:21 Dokumentet ble åpnet via lenken som ble sendt til Thore Bergum  
2021-04-29 08:23 Bergum, Thore har signert dokumentet Property Management Norge AS - Årsregnskap v7 (26.04.2021).pdf med BankID Norge (Unikt ID: 9578-5995-4-189378)  
2021-04-29 08:23 Alle dokumenter er signert av Thore Bergum  
2021-04-29 08:49 Bergum, Tor-Arne har signert dokumentet Property Management Norge AS - Årsregnskap v7 (26.04.2021).pdf med Norwegian Mobile BankID (Unikt ID: 9578-5999-4-1269263)  
2021-04-29 08:49 Alle dokumenter er signert av Tor Arne Bergum  
2021-04-29 10:01 Dokumentet ble åpnet via lenken som ble sendt til Fredrik Honningsvåg  
2021-04-29 10:13 Honningsvåg, Fredrik har signert dokumentet Property Management Norge AS - Årsregnskap v7 (26.04.2021).pdf med BankID Norge (Unikt ID: 9578-5999-4-2450002)  
2021-04-29 10:13 Alle dokumenter er signert av Fredrik Honningsvåg  
2021-04-29 10:42 Dokumentet ble åpnet via lenken som ble sendt til Per Erik Amundsen  
2021-04-29 10:43 Amundsen, Per Erik har signert dokumentet Property Management Norge AS - Årsregnskap v7 (26.04.2021).pdf med Norwegian Mobile BankID (Unikt ID: 9578-5994-4-479659)  
2021-04-29 10:43 Alle dokumenter er signert av Per Erik Amundsen

### Visma Addo

Visma Consulting • Nørgaardsvej 32 • 2800 Kgs. Lyngby • Denmark  
addo@visma.com • www.visma.dk/addo

Visma Addo identifikasjonsnummer: 76686c9b-055c-4a48-aabb-a664423be886



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Property Management Norge AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Property Management Norge AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende 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

---

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (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.

### Annen informasjon

---

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av informasjon fra styret.

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

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

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig



## **BDO**

for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

### Uttalelse om andre lovmessige krav

#### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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 har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DK4AE-ISLKW-U6ZDJ-B8PKU-EKNL6-JFTV



# 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."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-30 13:46:55Z



## Sven Mozart Aarvold

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-30 13:46:55Z



Penneo Dokumentnøkkel: DK4AE-5LKW-U6ZDJ-B8PKU-EKNL6-JFTV

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>