



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 794 870
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BASE GRUPPEN AS
Forretningsadresse: Niels Juels gate 50
4008 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
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: Jon Eirik Feed
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 04.07.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	7 000 000	2 500 000
Annen driftsinntekt		212 196	11 669 146
Sum inntekter		7 212 196	14 169 146
Kostnader			
Lønnskostnad	3	7 794 775	7 022 730
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4,16	53 403	14 397
Annen driftskostnad	3	4 284 103	5 421 746
Sum kostnader		12 132 281	12 458 873
Driftsresultat		-4 920 085	1 710 273
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap			15 759 608
Inntekt på investering i datterselskap			62 064 056
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		67 513	36 971
Annen finansinntekt	14	108 081 873	2 604 674
Sum finansinntekter		108 149 386	80 465 309
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5,6	20 485 153	4 171 923
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 128 897	1 355 979
Annen finanskostnad	14	6 171 755	13 366 740
Sum finanskostnader		27 785 805	18 894 642
Netto finans		80 363 581	61 570 667
Ordinært resultat før skattekostnad		75 443 496	63 280 940
Skattekostnad på ordinært resultat	11	0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		75 443 496	63 280 940
Årsresultat		75 443 496	63 280 940
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte	8	4 400 000	3 600 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Overføringer til/fra annen egenkapital	8	71 043 495	59 680 940
Sum overføringer og disponeringer		75 443 495	63 280 940



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	11	2 507 294	2 507 294
Sum immaterielle eiendeler		2 507 294	2 507 294
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,12	3 791 603	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4,12	365 491	355 736
Sum varige driftsmidler		4 157 094	355 736
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5,12	241 891 717	71 206 034
Investering i annet foretak i samme konsern	5,12	0	56 041 500
Investeringer i aksjer og andeler	5,6,12	1	1
Sum finansielle anleggsmidler		241 891 718	127 247 535
Sum anleggsmidler		248 556 106	130 110 565
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	10,12	0	500 000
Andre fordringer	10	178 271 313	87 849 507
Sum fordringer		178 271 313	88 349 507
Investeringer			
Investeringer i aksjer og andeler	5,6,12	398 915	1 838 725
Sum investeringer		398 915	1 838 725
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	26 620 643	10 661 906
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		26 620 643	10 661 906
Sum omløpsmidler		205 290 871	100 850 138



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
SUM EIENDELER		453 846 977	230 960 703
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7,8	1 223 800	1 223 800
Overkurs	8	13 093 353	13 093 353
Sum innskutt egenkapital		14 317 153	14 317 153
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	153 748 314	82 704 819
Sum opptjent egenkapital		153 748 314	82 704 819
Sum egenkapital		168 065 467	97 021 972
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,11	32 200 000	50 600 000
Sum annen langsiktig gjeld		32 200 000	50 600 000
Sum langsiktig gjeld		32 200 000	50 600 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,12	46 389 448	41 198 410
Leverandørgjeld	10	465 637	471 844
Skyldige offentlige avgifter		465 655	433 671
Annen kortsiktig gjeld	10	206 260 769	41 234 806
Sum kortsiktig gjeld		253 581 509	83 338 731
Sum gjeld		285 781 509	133 938 731
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		453 846 976	230 960 703



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	213 326 221	92 314 867
Annen driftsinntekt		329 715	11 002 117
Sum inntekter		213 655 936	103 316 984
Kostnader			
Varekostnad		141 627 488	39 327 971
Lønnskostnad	3	56 623 793	49 164 481
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4,16	12 098 395	6 752 695
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 066 875	
Annen driftskostnad	3	16 387 911	14 954 261
Sum kostnader		227 804 462	110 199 408
Driftsresultat		-14 148 526	-6 882 424
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		-35 424	24 619 902
Annen finansinntekt	14	128 500 315	6 727 433
Sum finansinntekter		128 464 891	31 347 335
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5,6	21 235 140	100 000
Annen finanskostnad	14	16 520 084	23 180 516
Sum finanskostnader		37 755 224	23 280 516
Netto finans		90 709 667	8 066 819
Ordinært resultat før skattekostnad		76 561 141	1 184 395
Skattekostnad på ordinært resultat	11	-14 216 002	-3 965 407
Ordinært resultat etter skattekostnad		90 777 143	5 149 802
Årsresultat		90 777 143	5 149 802
Minoritetsinteresser		1 808 383	-60 940
Årsresultat etter minoritetsinteresser		88 968 760	5 210 742



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	11	1 964 424	19 150 308
Goodwill	16	17 198 409	13 048 830
Øvrige immaterielle eiendeler	16	6 370 000	8 748 050
Sum immaterielle eiendeler		25 532 833	40 947 188
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,12	219 962 529	148 168 131
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4,12	6 320 663	7 093 898
Sum varige driftsmidler		226 283 192	155 262 029
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern	5,12	807 405	56 615 235
Investeringer i aksjer og andeler	5,6,12	20 093 125	20 961 991
Andre fordringer		169 200	1 666 441
Sum finansielle anleggsmidler		21 069 730	79 243 667
Sum anleggsmidler		272 885 755	275 452 884
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	12,15	110 113 631	26 121 561
Sum varer		110 113 631	26 121 561
Fordringer			
Kundefordringer	10,12	426 180 795	7 487 700
Andre fordringer	10	380 835 754	48 845 395
Sum fordringer		807 016 549	56 333 095
Investeringer			
Investeringer i aksjer og andeler	5,6,12	398 915	1 838 725
Sum investeringer		398 915	1 838 725
Bankinnskudd, kontanter og lignende			



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	85 552 769	51 708 559
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		85 552 769	51 708 559
Sum omløpsmidler		1 003 081 864	136 001 940
SUM EIENDELER		1 275 967 619	411 454 824

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	7,8	1 223 800	1 223 800
Overkurs	8	13 093 353	13 093 353
Sum innskutt egenkapital		14 317 153	14 317 153

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8	153 919 745	74 192 357
Sum opptjent egenkapital		153 919 745	74 192 357

Minoritetsinteresser		32 140 893	24 759 394
----------------------	--	------------	------------

Sum egenkapital		200 377 791	113 268 904
------------------------	--	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	11	327 053	
--------------	----	---------	--

Sum avsetninger for forpliktelser		327 053	
--	--	----------------	--

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	9,11	406 564 376	169 395 533
--------------------------------	------	-------------	-------------

Sum annen langsiktig gjeld		406 564 376	169 395 533
-----------------------------------	--	--------------------	--------------------

Sum langsiktig gjeld		406 891 429	169 395 533
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	9,12	327 732 771	65 688 623
--------------------------------	------	-------------	------------

Leverandørgjeld	10	14 311 157	6 590 343
-----------------	----	------------	-----------

Skyldige offentlige avgifter		4 273 810	3 323 063
------------------------------	--	-----------	-----------



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Annen kortsiktig gjeld	10	322 380 662	53 188 355
Sum kortsiktig gjeld		668 698 400	128 790 384
Sum gjeld		1 075 589 829	298 185 917
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 275 967 620	411 454 821



ÅRSBERETNING BASE GRUPPEN AS 2019

Virksomhetens art og lokalisering

Base Gruppen AS (Base) er holdingselskap for ulike hel og deleide virksomheter innen næringseiendom og hotell, boligutvikling og private helse og omsorgstjenester. Base har sitt hovedkontor i Stavanger. Den operative virksomheten drives primært gjennom selskapene Base Property AS (utvikling av næringseiendom og hotell) og Abri Dialogue AS (helse-omsorg).

Forretningsmodellen for eiendomsdelen er prosjekt og kunnskapsbasert, der tomteopparbeidelse, infrastrukturbygging og byggeprosesser blir utført av eksterne leverandører. Base sin oppgave er å identifisere, erverve, utvikle og finansiere eiendomsutviklingsprosjekter alene eller i samarbeid med tilvarende virksomheter. Base sin organisasjon er i normaltillfelle ledende part i slike prosesser. Forretningsmodellen stiller store krav til kompetanse, finansieringsevne og kunde og markedsforståelse. Virksomheten er basert på lange prosesser der inntekter og fortjeneste først vil fremkomme sent i prosessen.

Base utvikler en betydelig virksomhet innen brukerstyrt helse og omsorg. Forretningsmodellen er her å bygge et solid selskap innen helse og privat omsorg. Utviklingen av Abri Dialogue AS vil påvirkes av evnen til å tilegne seg nye konsesjoner og få tildelt kontrakter fra aktuelle brukere i konsesjonsområdet. Det er flere konkurrenter og hard konkurranse om oppdrag, og det er derfor viktig å opprettholde den tilliten som er etablert hos myndigheter og brukere.

Base eier også Abri Aid AS, som er et ideelt aksjeselskap. Selskapet driver humanitært hjelpearbeid blant syriske flyktninger i Libanon.

Redegjørelse for årsregnskapet

Base har hatt høy aktivitet i løpet av 2019.

Base har solgt aksjene sine i Base Bolig AS i 2019 til Base Bolig Holding AS for å optimalisere investeringsporteføljen.

Base har kjøpt boligprosjektene Ledaal Park Alexander, Ledaal Park Niels Juels og Ovalen Sandnes. Disse prosjektene eies nå 100 % av Base, og prosjektene planlegges ferdigstilt i løpet av 2020.

Konsernets utvikling innen næringseiendom, gjennom Base Property, har vært god i 2019. Base Property er ved inngangen til 2020 involvert i flere større interessante utviklingsprosjekter i regionen, herunder mulig utvikling av Paradis, høyhus i Knud Holms Gate, bygging av nybygg for Lyse Elnett og utvikling av helsepark i det gamle rådhuset i Sandnes, samt prosjekter i Haugesund og på Gardemoen.

Konsernet har videreført sin strategi med en tydeliggjøring av sine satsningsområder, deriblant fokus på private omsorgstjenester. Utviklingen i Abri Dialogue AS går etter planen. Det er jevnlig tilgang av nye konsesjoner, særlig innen brukerstyrt personlig assistanse. Base konsernet ønsker fortsatt vekst innen dette forretningsområdet.

Konsernets forretningsmodell tilsier sterke svingninger i resultatene, da det i enkelte år er få salg eller transaksjoner. Styret arbeider med å redusere denne volatiliteten.



Markedsrisiko

Base, som hovedsakelig er et investeringsselskap, er utsatt for svingninger i verdien på sine investeringer. Utviklingen i ulike segmenter av eiendomsmarkedet vil kunne påvirke verdi og omsetningshastighet for de objekter konsernet eier.

Konsernet har gjennom økt satsing innen omsorg redusert den innebygde risikoen det er å drive et rent holdingselskap. Videre har konsernet diversifisert sin investeringsvirksomhet innen flere segmenter og geografier. Private helse og omsorgstjenester vil over tid kunne avdempe risikoen i konsernet, selv om avtalene har varierende grad av varighet. Det er styrets vurdering at konsernets investeringer er blitt mer diversifisert i løpet av de siste årene.

Finansiell risiko

Konsernet er eksponert mot renterisiko. Konsernet har etablert tilfredsstillende finansiering og likviditet gjennom en kombinasjon av trekkrettigheter og en mer langsiktig fasilitet. Styret vurderer den finansielle risikoen som akseptabel.

Forretningsmodellen til Base Gruppen AS medfører et dynamisk finansieringsbehov. Styret og ledelsen arbeider løpende med å utvikle en finansiering som dekker morselskapets og konsernet vekslende likviditets og finansieringsbehov, som er avhengig av den økonomiske levetiden til investeringene og varigheten til de enkelte prosjektene. Konsernet skal gjennomføre en planlagt og ordinær fornyelse av lån og kredittfasiliteter i siste del av 2020.

Fortsatt drift

Årsregnskapet og konsernregnskapet er avlagt under forutsetning av fortsatt drift. Styret kan bekrefte at både selskapet og konsernet tilfredsstillende fortsatt drift forutsetningen i regnskapsloven § 4-5 (fortsatt drift).

Arbeidsmiljø og personale

Sykefraværet i selskapet har vært minimalt. Dette er også situasjonen i de ulike forretningsområdene, selv om sykefraværet i Abri Dialogue AS er noe høyere enn i de øvrige selskapene.

Det har ikke forekommet eller blitt rapportert alvorlige arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året.

Arbeidsmiljøet betraktes som godt og det iverksettes løpende tiltak for forbedringer.

Likestilling

Base har som mål å være en arbeidsplass hvor det råder full likestilling mellom kvinner og menn og mellom ulike kulturer og etnisitet. Morselskapet har fem ansatte, hvorav en kvinne. Selskapets styre består av tre menn og en kvinne.

Ytre miljø

Virksomhetens art medfører verken forurensing eller utslipp som kan skade det ytre miljø.

Selskapets og konsernets fremtidsutsikter

Selv om markedet for deler av konsernets virksomhet er volatilt og eiendomsmarkedet på Sør-Vestlandet er preget av noe usikkerhet, er styret på lengre sikt optimistiske på vegne av konsernet.



Makrobildet har hatt en positiv utvikling gjennom 2019 og frem til Covid-19 utbruddet i Norge / verden i mars 2020. Etter dette er det oppstått mye usikkerhet, og markedet fremover er vanskelig å forutse. Det henvises til noter til regnskapet for ytterligere informasjon om mulige virkninger av Covid-19 for Base Gruppen.

Det er styrets vurdering at det er merverdier ut over bokførte verdier.

Stavanger, 27. april 2020

Morten Bjørnsen
Styreleder

Alfred Ydstebø
Adm. dir. og styremedlem

Per Haarr
Styremedlem

Siv Ydstebø Langvik
styremedlem



Deloitte.

Deloitte AS
Strandsvingen 14 A
NO-4032 Stavanger
Norway

Tel: +47 51 81 56 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Base Gruppen AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Base Gruppen AS' årsregnskap som viser et overskudd i selskapsregnskapet på kr 75 443 495 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 90 777 144. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Base Gruppen AS per 31. desember 2019 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Base Gruppen AS per 31. desember 2019 og av konsernets 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 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 og konsernet 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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

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

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

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no for a more detailed description of DTTL and its member firms.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening Organisasjonsnummer: 980 211 282

Pemneo Dokumentnøkkel: OACEZ-XHKFG-WT2TP-F706H-QPSAE-OU5LY



Deloitte.

side 2

Uavhengig revisors beretning -
Base Gruppen AS

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

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og på tilbørlig måte å 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 med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: OACEZ-XHKFG-WT2TP-F706H-QPSAE-OU5LY



Deloitte.

side 3
Uavhengig revisors beretning -
Base Gruppen AS

mening om det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

Vi kommuniserer med styret om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

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 bokføringskikk i Norge.

Stavanger, 27. april 2020
Deloitte AS

Bengt Eriksen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: OACEZ-XHKFG-WT2TP-F706H-QPSAE-OU5LY



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."

Bengt Arvid Eriksen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5992-4-2582966

IP: 217.173.xxx.xxx

2020-04-28 08:28:45Z



Penneo Dokumentnøkkel: OACEZ-XHKFG-WT2TP-F706H-QPSAE-OU5LY

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>



Selskaps- og konsernregnskap

Base Gruppen AS

2019



Selskaps- og konsernregnskap
Base Gruppen AS
Resultatregnskap 2019

MORSELSKAP		KONSERN		
2018	2019	DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2018	
2 500 000	7 000 000	2 Salgsinntekt	213 326 221	92 314 867
11 669 146	212 196	3 Annen driftsinntekt	329 715	11 002 117
14 169 146	7 212 196	Sum driftsinntekter	213 655 936	103 316 984
0	0	Varekostnad	141 627 488	39 327 971
7 022 730	7 794 775	3 Lønnskostnad	56 623 793	49 164 481
14 397	53 403	4,16 Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	12 098 395	6 752 695
0	0	Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1 066 875	0
5 421 746	4 284 103	3 Annen driftskostnad	16 387 911	14 954 261
12 458 873	12 132 282	Sum driftskostnader	227 804 461	110 199 408
1 710 273	-4 920 086	Driftsresultat	-14 148 525	-6 882 424
15 759 608	0	Inntekt på investering i likknyttet selskap	-35 424	24 619 902
62 064 056	0	Inntekt på investering i datterselskap	0	0
36 971	67 513	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	0	0
2 604 674	108 081 873	14 Annen finansinntekt	128 500 315	6 727 433
-4 171 923	-20 485 153	5,6 Nedskrivning av finansielle eiendeler	-21 235 140	-100 000
-1 355 979	-1 128 897	Rentekostnad til foretak i samme konsern	0	0
-13 366 740	-6 171 755	14 Annen finanskostnad	-16 520 084	-23 180 516
61 570 667	80 363 581	Netto finansresultat	90 709 667	8 066 819
63 280 940	75 443 495	Årsresultat før skattekostnad	76 561 142	1 184 395
0	0	11 Skattekostnad	-14 216 002	-3 965 407
63 280 940	75 443 495	ÅRSRESULTAT	90 777 144	5 149 801
		Minoritetenes andel av årsresultatet	1 808 383	-60 940
		Majoritetens andel av årsresultatet	88 968 761	5 210 742
		OVERFØRINGER		
59 680 940	71 043 495	8 Overført til/fra annen egenkapital		
3 600 000	4 400 000	8 Tilleggsutbytte		
63 280 940	75 443 495	Sum overføringer		



Selskaps- og konsernregnskap Base Gruppen AS Balanse pr 31. desember 2019

MORSELSKAP				KONSERN			
31.12.2018	31.12.2019	NOTE	EIENDELER	31.12.2019	31.12.2018		
			Anleggsmidler				
			Immaterielle eiendeler				
0	0	16	Goodwill	17 198 409	13 048 830		
2 507 294	2 507 294	11	Utsatt skattefordel	1 964 424	19 150 308		
0	0	16	Øvrige immaterielle eiendeler	6 370 000	8 748 050		
<u>2 507 294</u>	<u>2 507 294</u>		Sum immaterielle eiendeler	<u>25 532 833</u>	<u>40 947 188</u>		
			Varige driftsmidler				
0	3 791 603	4,12	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	219 962 529	148 168 131		
355 736	365 491	4,12	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	6 320 663	7 093 898		
<u>355 736</u>	<u>4 157 094</u>		Sum varige driftsmidler	<u>226 283 192</u>	<u>155 262 029</u>		
			Finansielle anleggsmidler				
71 206 034	241 891 717	5,12	Investering i datterselskap	0	0		
56 041 500	0	5, 12	Investering i annet foretak i samme konsern (TS/FKV)	807 405	56 615 235		
1	1	5,6,12	Investeringer i aksjer og andeler	20 093 125	20 961 991		
0	0		Andre fordringer	169 200	1 666 441		
<u>127 247 535</u>	<u>241 891 718</u>		Sum finansielle anleggsmidler	<u>21 069 730</u>	<u>79 243 667</u>		
<u>130 110 565</u>	<u>248 556 106</u>		Sum anleggsmidler	<u>272 885 755</u>	<u>275 452 884</u>		
			Omløpsmidler				
0	0	12,15	Varelager	110 113 631	26 121 561		
			Fordringer				
500 000	0	10,12	Kundefordringer	426 180 795	7 487 700		
87 849 507	178 271 313	10	Andre fordringer	360 835 754	48 845 395		
<u>88 349 507</u>	<u>178 271 313</u>		Sum fordringer	<u>807 016 549</u>	<u>56 333 096</u>		
			Investeringer				
1 838 725	398 915	5,6,12	Investeringer i aksjer og andeler	398 915	1 838 725		
<u>1 838 725</u>	<u>398 915</u>		Sum investeringer	<u>398 915</u>	<u>1 838 725</u>		
10 661 906	26 620 643	13	Bankinnskudd, kontanter og lignende	85 552 769	51 708 559		
<u>100 850 137</u>	<u>205 290 871</u>		Sum omløpsmidler	<u>1 003 081 865</u>	<u>136 001 940</u>		
<u>230 960 702</u>	<u>453 846 977</u>		SUM EIENDELER	<u>1 275 967 619</u>	<u>411 454 824</u>		





Selskaps- og konsernregnskap
Base Gruppen AS
Balanse pr 31. desember 2019


MORSELSKAP				KONSERN	
31.12.2018	31.12.2019	NOTE	EGENKAPITAL OG GJELD	31.12.2019	31.12.2018
			Egenkapital		
			Innskutt egenkapital		
1 223 800	1 223 800	7,8	Aksjekapital	1 223 800	1 223 800
<u>13 093 353</u>	<u>13 093 353</u>	8	Overkurs	<u>13 093 353</u>	<u>13 093 353</u>
<u>14 317 153</u>	<u>14 317 153</u>		Sum innskutt egenkapital	<u>14 317 153</u>	<u>14 317 153</u>
			Opptjent egenkapital		
<u>82 704 819</u>	<u>153 748 314</u>	8	Annen egenkapital	<u>153 919 745</u>	<u>74 192 357</u>
<u>82 704 819</u>	<u>153 748 314</u>		Sum opptjent egenkapital	<u>153 919 745</u>	<u>74 192 357</u>
			Minoritetsinteresser	32 140 893	24 759 394
<u>97 021 972</u>	<u>168 065 467</u>		Sum egenkapital	<u>200 377 790</u>	<u>113 268 904</u>
			Gjeld		
			Avsetning for forpliktelser		
0	0	11	Utsatt skatt	327 053	0
<u>0</u>	<u>0</u>		Sum avsetninger for forpliktelser	<u>327 053</u>	<u>0</u>
			Annen langsiktig gjeld		
<u>50 600 000</u>	<u>32 200 000</u>	9,11	Gjeld til kredittinstitusjoner	<u>406 564 376</u>	<u>189 395 533</u>
<u>50 600 000</u>	<u>32 200 000</u>		Sum annen langsiktig gjeld	<u>406 564 376</u>	<u>189 395 533</u>
			Kortsiktig gjeld		
41 198 410	46 389 448	9,12	Gjeld til kredittinstitusjoner	327 732 771	65 688 623
471 844	465 637	10	Leverandørgjeld	14 311 157	6 590 343
433 671	465 655		Skyldige offentlige avgifter	4 273 810	3 323 063
<u>41 234 806</u>	<u>206 260 769</u>	10	Annen kortsiktig gjeld	<u>322 380 662</u>	<u>53 188 355</u>
<u>83 338 731</u>	<u>253 581 510</u>		Sum kortsiktig gjeld	<u>668 698 400</u>	<u>128 790 384</u>
<u>133 938 731</u>	<u>285 781 510</u>		Sum gjeld	<u>1 075 589 828</u>	<u>298 185 917</u>
<u>230 960 702</u>	<u>453 846 977</u>		SUM EGENKAPITAL OG GJELD	<u>1 275 967 619</u>	<u>411 454 824</u>

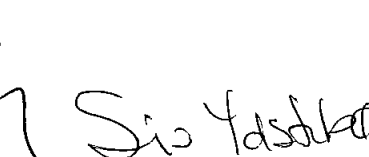
Stavanger, 27. april 2020

I styret for Base Gruppen AS


Morten Bjørnseth
Styrets leder


Per Haahr
Styremedlem


Alfred Ydstebø
StyremedlemVadm.dir.


Siv Ydstebø
Styremedlem

Selskaps- og konsernregnskap
Base Gruppen AS

Kontantstrømoppstilling

MORSELSKAP	MORSELSKAP		KONSERN	KONSERN
2018	2019		2019	2018
		KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:		
63 280 940	75 443 495	Årsresultat før skattekostnad	76 561 142	1 184 395
14 397	53 403	Ordinære avskrivninger	12 098 395	6 752 695
0	0	Nedskrivninger varige driftsmidler	1 066 875	0
4 171 923	20 485 153	Nedskrivninger finansielle anleggsmidler	21 235 140	100 000
-28 911 480	-104 562 312	Tap/gevinst ved salg av finansielle anleggsmidler	-124 427 182	0
-3 154 566	-1 881 286	Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsakt.	35 424	-15 691 053
0	0	Endring i varer	-83 992 070	-6 064 375
1 265 175	500 000	Endring i kundefordringer	-418 693 095	89 927 816
-1 657 159	-6 206	Endring i leverandørgjeld	7 720 814	-8 636 158
1 052 635	12 293 098	Endringer i konsernmellomværender		
752 916	41 782 435	Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	-35 805 254	-9 028 727
36 814 781	44 107 780	Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	-544 199 812	58 544 593
		KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:		
0	-3 854 761	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-78 940 632	-26 111 321
0	0	Utbetalinger ved kjøp av immaterielle eiendeler	0	-2 378 050
50 000 000	162 533 886	Innbetalinger ved salg av finansielle anleggsmidler	182 171 663	24 682 920
-52 457 562	-172 430 132	Utbetalinger ved kjøp av finansielle anleggsmidler	-20 000 000	-34 195 058
6 994 958	0	Innbetalinger fra investeringer i finansielle anleggsmidler	0	19 600 000
4 537 396	-13 751 007	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	83 231 031	-18 401 509
		KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:		
-61 727 232	-18 400 000	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	237 168 843	-93 909 732
0	5 058 416	Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	262 044 148	10 887 959
-13 469 632	0	Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	0	0
0	0	Innbetaling av egenkapital		50 000 000
-3 600 000	-4 400 000	Utbetalinger av utbytte	-4 400 000	-3 600 000
20 649 999	7 144 259	Innbetaling av konsernbidrag		
-833 928	-3 800 711	Utbetaling av konsernbidrag		
		Endring av minoritetsinteresser		-2 194 748
-58 980 793	-14 398 036	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	494 812 991	-38 816 521
-17 628 616	15 958 737	Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	33 844 210	1 326 562
28 290 522	10 661 906	Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 01.01.	51 708 559	50 381 997
10 661 906	26 620 643	Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 31.12.	85 552 770	51 708 559



Selskaps- og konsernregnskap Base Gruppen AS

Noter til regnskapet 2019

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter Base Gruppen AS med datterselskaper hvor Base Gruppen AS har bestemmende innflytelse som følge av juridisk eller faktisk kontroll. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50% av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede regnskapsprinsipper for like transaksjoner i alle selskaper som inngår i konsernregnskapet. Alle vesentlige transaksjoner og mellomværende mellom selskaper i konsernet er eliminert.

Aksjer i datterselskaper er eliminert i konsernregnskapet etter oppkjøpsmetoden. Dette innebærer at det oppkjøpte selskapets eiendeler og gjeld vurderes til virkelig verdi på kjøpstidspunktet, og eventuell merpris ut over dette klassifiseres som goodwill.

Investeringer i selskaper hvor konsernet har betydelig innflytelse (tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter), som ikke er holdt for salg, behandles etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Betydelig innflytelse foreligger normalt når konsernet eier fra 20% til 50% av den stemmeberettigede kapitalen.

Når konsernets tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap, reduseres konsernets balanseførte verdi til null og ytterligere tap regnskapsføres ikke med mindre konsernet har en ytterligere tapseksponering.

Investeringer som er vurdert som midlertidig eie er bokført til kost i konsernregnskapet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler.

Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper, anskaffet med sikte på midlertidig eie og som holdes i påvente av videreutvikling og påfølgende salg, anses som en del av varekretsløpet og klassifiseres som omløpsmidler.

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Investeringer som er vurdert som markedsbaserte finansielle omløpsmidler verdsettes til virkelig verdi. Ombyttbare finansielle eiendeler er tilordnet kostpris basert på gjennomsnittlig anskaffelseskost.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom gjenvinnbart beløp er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

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

Varer

Varer er vurdert til laveste av anskaffelseskost etter FIFO-metoden og netto salgsverdi. For råvarer og varer i arbeid beregnes netto salgsverdi til salgsverdien av ferdig tilvirkede varer redusert for gjenværende tilvirkningskostnader og salgskostnader. Egenproduserte varer er verdsatt til laveste av full tilvirkningskost og virkelig verdi.

Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta bokføres til valutakursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta er i balansen omregnet til balansedagens kurs. Ikke-pengeposter er omregnet basert på historisk kost og historisk valutakurs. Alle poster i resultatregnskapet er omregnet til NOK via gjennomsnittlig valutakurs pr år.

Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap

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

Markedsbaserte finansielle instrumenter

Finansielle instrumenter, herunder aksjer, som

- er klassifisert som omløpsmidler,
 - inngår i en handelsportefølje med henblikk på videresalg,
 - omsettes på børs, autorisert markeds plass eller tilsvarende regulert marked i utlandet, og
 - har god eierspredning og likviditet
- er vurdert til virkelig verdi på balansedagen.

**Inntekter**

Utbytte fra andre selskaper enn datterselskap og tilknyttet selskap inntektsføres når utbytte er vedtatt i det utdelende selskap. Renteinntekter inntektsføres løpende over opptjeningsperioden. Øvrige inntekter inntektsføres når de er opptjent.

Fordringer

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

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Pensjoner

Innskuddsplaner periodiseres etter sammenstillingsprinsippet. Årets innskudd til pensjonsordningen kostnadsføres

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over forventet levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under andre driftskostnader, mens påkostninger og forbedringer tillegges anskaffelseskost og avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Dersom gjenvinnbart beløp for driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas det nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste beløpet av netto salgsverdi og bruksverdi.

Immaterielle eiendeler

Immaterielle eiendeler som er kjøpt enkeltvis, er balanseført til anskaffelseskost. Immaterielle eiendeler som er ervervet ved kjøp av virksomhet, er balanseført til anskaffelseskost i den grad kriteriene for balanseføring er oppfylt.

Immaterielle eiendeler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Immaterielle eiendeler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

Kostnader

Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter skal utgifter kostnadsføres når de påløper.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen. Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at konsernet vil kunne nyttiggjøre seg skattefordelen.



Bruk av estimater

Ved usikkerhet er det brukt beste estimat, på bakgrunn av den informasjon som er tilgjengelig når regnskapet avlegges. Dette gjelder særlig i forhold til vurdering av virkelig verdi av investeringer i aksjer og andeler i ikke-børsnoterte foretak, fordringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper. Viktige forutsetninger som legges til grunn i disse vurderingene er fremtidige forventede kontantstrømmer, diskonteringsrente, finansiering og tidspunkt for realisering.

Selskaper inkludert i konsolideringen

<i>Selskapsnavn</i>	<i>Kontor</i>	<i>Eierandel (%) og stemmeandel</i>
Base Gruppen AS	Stavanger	100
Base Property AS	Stavanger	66
Såkkorn Holding AS	Stavanger	100
Sola Tomt AS	Stavanger	100
Coil US Holding Inc	Delaware (USA)	100
Base Tomt AS	Stavanger	100
Bjergsted Trio AS	Stavanger	100
Base Development AS	Stavanger	88,75
BP Hospitality Holding AS	Stavanger	100
Forus Office Arena 2 AS	Stavanger	60,00
Forus Office Arena DA	Stavanger	60,00
Abri Dialogue AS	Stavanger	93
Abri Services AS	Stavanger	100
Base Kiruna AB	Sverige	95,00
Sandnes Helsepark AS	Stavanger	100
Kvitsøy Sjømat AS	Stavanger	100
Tastagaten Drift AS	Stavanger	100
Niels Juels Gate 50 AS	Stavanger	100
Knud Holms Gate Utbygging AS	Stavanger	95,00
Ledaal Park Niels Juels AS	Stavanger	100
Ovalen Sandnes	Stavanger	100
Base Jærveien 33 AS	Stavanger	100
Ledaal Park Alexander AS	Stavanger	100
Ledaal Park Næring AS	Stavanger	100
Ledaal Park Energi AS	Stavanger	100

**Note 2 Salgsinntekt**

Morselskap	2018	2019	Per virksomhetsområde:	2019	Konsern 2018
	2 500 000	7 000 000	Konsulentvirksomhet	16 449 093	3 483 878
	-	-	Utleieinntekter	7 116 523	6 334 025
	-	-	Inntektsføring av oppføring av leiligheter	136 051 632	40 171 189
	-	-	Helse- og omsorgsvirksomhet	53 708 872	42 325 775
	2 500 000	7 000 000	Sum	213 326 221	92 314 867

Note 3 Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm**Lønnskostnad**

Morselskap	2018	2019		2019	Konsern 2018
	4 180 193	5 657 126	Lønn	45 388 771	40 220 194
	605 711	836 644	Folketrygdavgift	6 603 681	5 522 213
	53 156	205 358	Pensjonskostnader	908 339	650 393
	2 183 670	1 095 646	Andre ytelser	3 723 000	2 771 681
	7 022 730	7 794 775	Sum	56 623 793	49 164 481

Antall årsverk 4,4 Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 94,3 62,4

Ytelser til ledende personer	Lønn	Pensjons- kostnad	Annen godt- gjørelse
Daglig leder (sum ytelse fra konsernselskapene)	2 291 961	-	-
Styret	737 500	-	-

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Ledende personer har ikke lån i selskapet.

Revisor

Kostnadsført godtgjørelse (eksl. mva) til Deloitte AS og samarbeidende selskaper fordeler seg slik:

Morselskap	2018	2019		2019	Konsern 2018
	250 000	262 000	Lovpålagt revisjon	889 000	668 100
	495 813	333 693	Andre tjenester	929 287	2 194 900
	745 813	595 693	Sum	1 818 287	2 863 000



Note 4 Varige driftsmidler

Morselskap

	Tomter, bygninger ol	Kunst	Driftsløsøre, inventar, datautstyr ol	SUM
Anskaffelseskost 01.01.19		355 736	-	355 736
Tilgang/avgang kjøpte driftsmidler	3 845 006	8 000	1 755	3 854 761
Anskaffelseskost 31.12.19	3 845 006	363 736	1 755	4 210 497
Akk. avskrivninger 31.12.19	53 403	-	-	53 403
Bokført verdi pr. 31.12.19	3 791 603	363 736	1 755	4 167 094
Årets avskrivninger	53 403	-	-	53 403
Årets nedskrivninger	-	-	-	-
Økonomisk levetid	30 år		3-5 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	

Konsern

	Bygn. og annen fast eiendom	Bygg under oppføring	Tomt	Kunst	Driftsløsøre, inventar, verktøy ol	SUM
Anskaffelseskost 01.01.19	82 424 522	19 305 068	53 585 219	3 256 841	5 819 254	164 390 904
Tilgang kjøpte driftsmidler	13 148 278	64 974 608	-	-	817 746	78 940 632
Avgang	2 563 722	-	714 900	396 124	-	3 674 746
Anskaffelseskost 31.12.19	93 009 079	84 279 676	52 870 319	2 860 717	6 637 000	239 656 790
Akk. avskrivninger 31.12.19	4 350 175	-	-	-	3 128 404	7 478 579
Netto akk. og rev. nedskrivninger 31.12.19	1 066 875	-	4 828 145	-	-	5 895 020
Akk. avskr., nedskr. og rev. nedskrivninger 31.12.19	5 417 050	-	4 828 145	-	3 128 404	13 373 599
Bokført verdi pr. 31.12.19	87 592 029	84 279 676	48 042 174	2 860 717	3 508 596	226 283 192
Årets avskrivninger	2 069 279	-	-	-	1 146 207	3 215 486
Årets nedskrivninger	1 066 875	-	-	-	-	1 066 875
Årets reverserte nedskrivninger	-	-	-	-	-	-
Økonomisk levetid	50 år				3-6 år	
Avskrivningsplan	Lineær				Lineær	



Note 5 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

Morselskap

Firma	Ervervet / Stiftet	Foretnings- kontor	Stemme -og eierandel	Resultat 2019	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr 31.12
Datterselskap						
Base Property AS	22.04.2010	Stavanger	66 %	5 112 883	49 953 847	40 561 540
Bjergsted Trio	12.11.2018	Stavanger	100 %	809 291	638 479	138 737
Såkom Holding AS	17.09.2007	Stavanger	100 %	-38 128	1 189 591	891 806
Sola Tomt AS	17.09.2007	Stavanger	100 %	-39 466	5 190 528	5 271 662
Coil US Holding Inc	01.01.2007	Delaware (US)	100 %	-67 534	-70 142 528	0
Base Development AS	31.10.2014	Stavanger	89 %	-45 097	-927 136	1
Base Tomt AS	08.01.2016	Stavanger	100 %	-7 106	2 518 722	30 000
Abri Dialogue AS	07.08.2018	Stavanger	93 %	891 355	6 252 355	22 475 026
Ovalen Sandnes AS	31.12.2019	Stavanger	100 %	238 990	99 060 439	113 192 996
Ledaal Park Niels Juels AS	31.04.2019	Stavanger	100 %	15 158 144	21 266 741	34 745 650
Ledaal Park Alexander AS	31.04.2019	Stavanger	100 %	7 212 604	14 957 524	24 584 299
Sum datterselskaper						241 891 717

Konsem

Tilknyttede og felleskontrollerte virksomheter

Firma	Ervervet	Foretnings- kontor	Stemme -og eierandel	Resultat 2019	Egenkapital pr. 31.12
Nordsjø Kontorpark AS	2016	Stavanger	45 %	-1 031 138	-1 909 279
Urban Sea Hotell AS	2017	Stavanger	42,5 %	-83 350	1 838 838
Greve Herman Wedel AS	2019	Stavanger	25 %	-	-

Selskaper regnskapsført etter egenkapitalmetoden	Base Bolig AS	Urban Sea Hotell AS	Nordsjø Kontorpark AS	Greve Herman Wedel AS	SUM
Inngående balanse 01.01.18	56 615 235	-	-	-	56 615 235
Andel årets resultat	-	-35 424	-464 012	-	-499 437
Andel av fjorårets resultat ikke innregnet	-	-18 422	-	-	-18 422
Andre endringer i løpet av året	-56 615 235	828 750	-	32 500	-55 753 985
Utgående balanse 31.12.18	-	774 905	-	32 500	807 405

Investeringer i de tilknyttede selskapet Nordsjø Kontorpark AS har negativ bokført verdi per 31.12.19. Bokført verdi i konsemregnskap er kr.0 da konsemet ikke har forpliktelse til å dekke dette tapet. Base Bolig AS er solgt i 2019 med en gevinst på 104 MNOK. Greve Herman Wedel AS er stiftet i 2019.

Note 6 Investeringer i aksjer og andeler

Morselskap

Selskap	Anskaffelses kost	Bokført verdi 31.12	Markedsverdi 31.12
Aksjer i handelsporteføljen	2 262 047	398 915	398 915
SUM	2 262 047	398 915	398 915

Konsem

Selskap	Anskaffelses kost	Bokført verdi 31.12	Markedsverdi 31.12
Aksjer i handelsporteføljen	2 262 047	398 915	398 915
Langsiktige aksjer (B. Riley Financial, Inc.)	69 014 208	-	-
SUM	71 276 255	398 915	398 915

Børsnoterte aksjer er verdsatt til børskurs per 31.12.19. Aksjer i handelsporteføljen er bokført til lavest verdi av anskaffelseskost og beste estimat for markedsverdi per 31.12.19.

Det er fortsatt usikkerhet knyttet til verdien av aksjene i B. Riley. Av forsiktighetshensyn er bokført verdi på aksjene skrevet ned til kr 0.



Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12.19 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende verdi	Bokført verdi
A-aksjer	11 769	100	1 176 900
B-aksjer	469	100	46 900
Sum	12 238		1 223 800

Eierstruktur

Aksjonærene i selskapet pr 31.12.19 var:

	A-aksjer	B-aksjer	Sum	Eierandel	Stemmeandel
Alfred Ydstebø	11 769	-	11 769	96,17 %	100,00 %
Marianne Ydstebø	-	157	157	1,28 %	0,00 %
Espen Ydstebø	-	156	156	1,27 %	0,00 %
Ingeborg Ydstebø	-	156	156	1,27 %	0,00 %
Totalt antall aksjer	11 769	469	12 238	100,00 %	100,00 %

Note 8 Egenkapital

Morselskap	Aksje-kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.19	1 223 800	13 093 353	82 704 819	97 021 972
<u>Årets endring i egenkapital:</u>				
Tilleggsutbytte	-	-	-4 400 000	-4 400 000
Årets resultat	-	-	75 443 495	75 443 495
Egenkapital 31.12.19	1 223 800	13 093 353	153 748 314	168 065 467

Konsem	Aksje-kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Minoritets-interesser	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.19	1 223 800	13 093 353	74 192 357	24 759 394	113 268 904
<u>Årets endring i egenkapital:</u>					
Tilleggsutbytte	-	-	-4 400 000	-	-4 400 000
Salg til minoritet	-	-	-	-549	-549
Feilallokering 2018	-	-	-5 575 615	5 573 665	-1 950
Årets resultat	-	-	88 968 761	1 808 383	90 777 144
Omregningsdifferanser	-	-	734 241	-	734 241
Egenkapital 31.12.19	1 223 800	13 093 353	163 919 744	32 140 893	200 377 790

Preferanseaksjene i Base Property har fortrinnsrett til et minimumsutbytte ved løpende drift, innløsning og likvidasjon. Retten til preferanseutbytte vil bli akkumulert med rentes rente effekt, slik at ikke-utbetalt utbytte vil bli overført påfølgende år i kapitalisert form. Det foreligger i tillegg bestemmelser om rett til kjøp og innløsning av preferanseaksjene. Preferansekapitalstrukturen har både karaktertrekk som egenkapital og gjeld, men er i sin helhet regnskapsført som egenkapital i konsemregnskapet.

**Note 9 Gjeld til kredittinstitusjoner**

Morselskap			2019	Konsem
2018	2019			2018
50 600 000	32 200 000	Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	406 564 376	189 395 533
41 198 410	46 389 448	Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	327 732 771	65 688 623
-	-	Øvrig langsiktig gjeld	-	-
91 798 410	78 589 448	Sum gjeld til kredittinstitusjoner	734 297 147	235 084 156

Forfallstidspunkt langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner:

År	Beløp	År	Beløp
2020	29 800 000	2020	247 612 240
2021	2 400 000	2021	81 292 906
2022	-	2022	70 384 941
2023	-	2023	1 113 221
2024	-	2024	139 733
senere	-	senere	6 021 333
Sum	32 200 000	Sum	406 564 374

Note 10 Øvrig mellomværende med nærstående parter

Morselskap

Mellomværende med nærstående parter:

Motpart	Forhold til motparten	Kundefordringer		Andre fordringer	
		2019	2018	2019	2018
Coif US Holding Inc.	Datterselskap	-	-	2 861 535	31 036 943
Såkom Holding AS	Datterselskap	-	-	-	444 014
Sola Tomt AS	Datterselskap	-	-	190 734	148 871
Base Property AS	Datterselskap	-	500 000	-	-
Base Development AS	Datterselskap	-	-	-	90 000
Bjergsted Trio AS	Datterselskap	-	-	2 271 553	-
Base Tomt AS	Datterselskap	-	-	-	441 596
Abri Dialogue AS	Datterselskap	-	-	4 872 706	1 133 704
Base Bolig Holding AS*	Nærstående	-	-	161 210 473	-
Sum		-	500 000	171 407 001	33 295 129

*Se også kommentar om tilhørende transaksjon under note 14 Finansposter.

Motpart	Forhold til motparten	Leverandørgjeld		Annen kortsiktig gjeld	
		2019	2018	2019	2018
Base Property AS	Datterselskap	-	45 508	21 657 255	17 763 214
Bjergsted Trio	Datterselskap	-	-	1 570 146	20 840 507
Base Tomt AS	Datterselskap	-	-	2 124 145	-
Såkom Holding AS	Datterselskap	-	-	830 309	-
Abri Dialogue AS	Datterselskap	-	-	3 800 711	-
Sum		-	45 508	29 982 565	38 603 721

Konsem

Mellomværende med nærstående parter:

Motpart	Forhold til motparten	Lån til tilknyttet selskap		Andre fordringer	
		2019	2018	2019	2018
Base Bolig AS (solgt per 31.12.19)	Tilkn. Selskap	-	-	-	244 786
Urban Sea Hotell AS	Tilkn. Selskap	-	-	617 152	-
Nordsjø kontorpark	Tilkn. Selskap	-	-	4 966 449	-
NKP Bygg B	Tilkn. Selskap	-	-	1 195 719	2 140 738
Sum		-	-	6 779 320	2 385 524



Note 11 Skattekostnad

Morselskap		Årets skattekostnad fremkommer slik:		Konsern	
2018	2019		2019	2018	
-	-	Betalbar skatt Norge årets resultat	-	-	-
-	-	Betalbar skatt Utlandet på årets resultat	-	-1 312 851	-
-	-	Endring i utsatt skatt	-14 216 002	-2 652 556	-
-	-	Virkning av endring i skatteregler	-	-	-
-	-	Skattekostnad utlandet	-	-	-
-	-	Skattekostnad	-14 216 002	-3 965 407	-

Norge		Utland	
2018	2019	2019	2018
-2 652 556	-14 216 002	-	-1 312 851

Morselskap		Konsern	
2018	2019	2019	2018
-	-	Betalbar skatt i balansen	-
-	-	Årets betalbare skattekostnad	-
-	-	Skatt på avgitt konserntidrag	-
-	-	For lite/mye avsatt skatt tidligere år	-
-	-	Betalbar skatt i balansen	-

Morselskap		Konsern	
2018	2019	2019	2018
63 280 940	75 443 495	76 561 142	1 184 395
14 554 616	16 597 569	16 843 451	272 411
-4 372 760	16 750	16 750	-
-6 626 640	-23 003 708	-20 711 604	-
-4 962 245	4 838 099	4 838 099	-2 158 723
-184 022	1 447 882	-15 202 698	-2 652 556
1 591 050	-	-	1 879 694
-	-	-	-1 314 571
-	103 407	-	8 339
-0	-0	-14 216 002	-3 965 407
0,0 %	0,0 %	-18,6 %	-334,8 %

Morselskap

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring:

	2019		2018	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler	178 846	-	225 702	-
Aksjelinvesteringer	-	-	-	218 807
Underskudd til framføring	36 088 669	-	34 812 738	-
Sum	36 267 515	-	35 038 440	218 807
Ikke balanseført utsatt skattefordel	-33 760 220	-	-32 312 339	-
Netto utsatt fordel/forpl. i balansen (22%)	2 507 294	-	2 507 294	-

Konsern

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring:

	2019		2018	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler	13 312 494	-	134 279	-
Gevinst- og tapskonto	1 725 338	-	-	2 168 918
Aksjelinvesteringer	-	-	-	218 807
Varer	2 238 784	-	1 190 112	-
Tilvirkningskontrakter	21 238 395	-	-	-
Regnskapsmessige avsetninger	176 000	-	286 000	-
Underskudd til framføring	46 075 707	-	39 742 870	-
Nettopresentasjon i balansen	-38 187 958	-38 187 958	41 353 261	2 387 725
Sum	8 063 749	327 053	41 353 261	2 387 725
Ikke balanseført utsatt skattefordel	-6 099 325	-	-19 815 228	-
Utsatt fordel/forpl. i balansen (22%)	1 964 424	327 053	19 150 308	-

**Note 12 Pantstillelser og garantier m.v.**

Morselskap	2018	2019	Bokført gjeld som er sikret ved pant o.l.:	2019	Konsern
					2018
	50 600 000	32 200 000	Langsiktig gjeld til kreditinstitusjoner	406 564 376	169 395 533
	41 198 410	46 389 448	Kortsiktig gjeld til kreditinstitusjoner	327 732 771	65 688 623
	91 798 410	78 589 448	Sum	734 297 147	235 084 156

Morselskap	2018	2019	Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld	2019	Konsern
					2018
	-	-	Eiendom	100 503 327	100 425 916
	1 838 725	398 915	Aksjer i handelsporteføljen	398 915	1 838 725
	-	-	Varelager	51 626 612	8 000 000
	-	-	Driftstilbehør	5 490 634	6 413 911
	68 683 229	240 831 174	Investering i aksjer i datterselskaper	-	-
	56 615 235	-	Andre aksjeinvesteringer	-	56 615 235
	53 945 128	30 591 681	Andre fordringer	71 937 435	118 462 247
	500 000	-	Kundefordringer	419 303 600	1 876 642
	181 582 317	271 821 770	Sum	649 260 523	293 632 676

Morselskap	2018	2019	Garantiansvar	2019	Konsern
					2018
	18 000 000	18 000 000	Betjeningsgaranti	20 000 000	20 000 000
	10 000 000	10 000 000	Ordinær kausion	22 666 102	12 000 000
	7 000 000	199 491 775	Selvskyldnerkausion	213 991 775	14 500 000
	35 000 000	227 491 775	Sum	256 657 877	46 500 000

Andre vesentlige forpliktelser som ikke fremkommer av regnskapet:

Sandnes Helsepark AS har påtatt seg en fremtidig forpliktelse ifm prosjektet Sandnes Gamle Rådhus på kr 45.000.000. Per 31.12.19 var 17,5 MNOK av denne forpliktelsen betalt.

Note 13 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter o.l. omfatter bundne skattetrekkmidler med kr. 2.270.082 for konsernet og kr. 278.405 for morselskapet.

Note 14 Finansposter

Morselskap	2018	2019	Finansinntekter	2019	Konsern
					2018
		-78 491	Aksjeutbytte	-78 491	624 432
	2 254 668	586 366	Valutagevinst	586 366	4 506 769
	384 490	571 002	Renteinntekter	3 568 995	174 480
	-34 484	107 002 996	Annen finansinntekt	124 423 444	1 421 752
	2 604 674	108 081 873	Sum finansinntekter	128 500 314	6 727 433

Morselskap	2018	2019	Finanskostnader	2019	Konsern
					2018
	13 366 740	6 034 357	Rentekostnader	15 273 910	19 739 359
	-	-	Valutatap	-	-
	-	92 813	Tap ved realisasjon av aksjer	502 571	3 441 157
	-	44 585	Annen finanskostnad	743 603	-
	13 366 740	6 171 755	Sum finanskostnader	16 520 084	23 180 516

19. desember 2019 solgte selskapet aksjer i Base Bolig AS til Base Bolig Holding AS mot et vedertag på MNOK 161. Denne transaksjonen ga en gevinst i regnskapet til morselskap og konsern på MNOK 104. Majoritetsaksjonær i Base Gruppen AS eier 40 % av aksjene i Base Bolig Holding AS. Resterende eies av familiemedlemmer. Det er avtalt utsatt oppgjør for kjøpesummen. Selgerfinansieringen har en løpetid på 24 måneder.



Note 15 Varelager

Morselskap			Konsern	
2018	2019		2019	2018
-	-	Boligtomt for utvikling	19 021 355	6 451 948
-	-	Boligprosjekter under oppføring	68 413 513	19 669 613
-	-	Aktiverte projektkostnader	22 678 763	
-	-	Sum	110 113 631	26 121 561

Note 16 Immaterielle eiendeler

Konsern				
	Aktiverte investeringsutgifter	Rettigheter	Goodwill	SUM
Anskaffelseskost 01.01.19	2 378 050	6 370 000	18 641 186	27 389 236
Tilgang	-	-	13 032 488	13 032 488
Avgang	2 378 050	-	-	2 378 050
Anskaffelseskost 31.12.19	-	6 370 000	31 673 674	38 043 674
Åkk. avskrivninger 31.12.19	-	-	14 475 265	14 475 265
Bokført verdi pr. 31.12.19	-	6 370 000	17 198 409	23 568 409
Årets avskrivninger	-	-	8 882 909	8 882 909
Årets nedskrivninger	-	-	-	-

Den balanseførte immaterielle rettigheten er knyttet til utvikling av et eiendomsprosjekt. Rettigheten er tidsbegrenset.

Note 17 Hendelser etter balansedagen

Selskapet og konsernets årsregnskap er avlagt iht. fortsatt drift i samsvar med regnskapslovens § 4-5. Selskapet tilfredsstiller fortsatt drift forutsetningen.

Etter balansedagen har det oppstått endrede rammebetingelser som følge av viruspidemien og påfølgende fall i oljeprisen. Ettersom tidsperspektivet for utbruddet og myndighetenes restriksjoner er ukjent, er det ikke mulig å angi hvilke konsekvenser dette kan få for selskapet/konsernet.

Dette er en hendelse som ikke har regnskapsmessig konsekvens for årsregnskapet for 2019, men som kan få operasjonelle og finansielle virkninger i fremtidige perioder. Den mest sannsynlige konsekvensen for eiendomsbransjen er at eiendomsverdier og estimatene som brukes i de regnskapsmessige nedskrivningstestene iht. Foreløpig NRS Nedskrivning av anleggsmidler kan bli påvirket.

Viruspidemien representerer, på grunn av ukjent tidsperspektiv, en type usikkerhet der det ikke er mulig å analysere og kvantifisere sannsynlige konsekvenser. Innenfor denne begrensningen er det vår vurdering at:

- Det er knyttet usikkerhet til pågående og fremtidige eiendomsprosjekter i selskaper eiet av Base Gruppen AS. Usikkerheten er knyttet både til kunder, leverandører og leietakere. I boligmarkedet kan det oppstå usikkerhet som gjør at priser på leiligheter går ned. I næringsmarkedet kan det oppstå usikkerhet som gjør at utleienivå går ned, noe som direkte vil påvirke eiendomsverdier. Det kan også oppstå utfordringer for våre leverandører med tanke på å levere til avtalte tidspunkter i pågående byggeprosjekter.

- Levering av helse tjenester (Abri Dialogue) er påvirket av endrede krav til bl.a. smittevern, mens de økonomiske virkningene antas å bli moderate.