



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 492 259
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AKERSHUS EIENDOM HOLDING AS
Forretningsadresse: Ruseløkkveien 30
0251 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Vigdis Sundvoll
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2021

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, 26.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		94 857	42 769
Sum kostnader		94 857	42 769
Driftsresultat		-94 857	-42 769
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	3	62 293 167	33 000 000
Annen renteinntekt		47 282	69 263
Sum finansinntekter		62 340 449	33 069 263
Netto finans		62 340 449	33 069 263
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	7	13 694 030	7 265 097
Ordinært resultat etter skattekostnad		48 551 562	25 761 397
Årsresultat		48 551 562	25 761 397
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	8	48 551 562	25 761 397
Sum overføringer og disponeringer	8	48 551 562	25 761 397



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	3 208 441	3 208 441
Sum finansielle anleggsmidler		3 208 441	3 208 441
Sum anleggsmidler		3 208 441	3 208 441
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	3	65 323 460	33 894 755
Sum fordringer		65 323 460	33 894 755
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	4 766 351	6 214 560
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 766 351	6 214 560
Sum omløpsmidler		70 089 811	40 109 315
SUM EIENDELER		73 298 252	43 317 756
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital		5 853 661	5 853 661
Sum innskutt egenkapital		6 853 661	6 853 661
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		17 750 561	29 198 999



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum opptjent egenkapital		17 750 561	29 198 999
Sum egenkapital		24 604 222	36 052 660
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	7	13 694 030	7 265 096
Utbytte	8	35 000 000	
Sum kortsiktig gjeld		48 694 030	7 265 096
Sum gjeld		48 694 030	7 265 096
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		73 298 252	43 317 756



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Meglerhonorarer		158 577 221	151 625 293
Annen rådgivning		17 345 700	15 118 343
Sum inntekter		175 922 921	166 743 636
Kostnader			
Honorarer til andre		2 181 649	4 830 404
Lønnskostnad	2	45 211 249	44 639 490
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	1 264 260	1 301 635
Annen driftskostnad		68 772 558	66 786 293
Sum kostnader		117 429 716	117 557 822
Driftsresultat		58 493 205	49 185 814
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		408 669	843 162
Annen finansinntekt		14 890	1 591
Sum finansinntekter		423 559	844 753
Annen rentekostnad		72 758	15 401
Sum finanskostnader		72 758	15 401
Netto finans		350 801	829 352
Ordinært resultat før skattekostnad		58 844 006	50 015 166
Skattekostnad på ordinært resultat	7	13 320 233	11 621 089
Ordinært resultat etter skattekostnad		45 523 773	38 394 077
Årsresultat		45 523 773	38 394 077
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	8	45 523 773	38 394 077
Sum overføringer og disponeringer		45 523 773	38 394 077



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter	4	1 830 382	1 602 938
Utsatt skattefordel	7	605 756	231 959
Sum immaterielle eiendeler		2 436 138	1 834 897
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	1 421 805	821 607
Sum varige driftsmidler		1 421 805	821 607
Sum anleggsmidler		3 857 943	2 656 504
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		29 033 575	21 785 449
Andre fordringer		43 469 889	32 730 818
Sum fordringer		72 503 464	54 516 267
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	94 373 076	74 316 200
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		94 373 076	74 316 200
Sum omløpsmidler		166 876 540	128 832 467
SUM EIENDELER		170 734 483	131 488 971
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9	1 000 000	1 000 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Annen innskutt egenkapital		5 853 661	5 853 661
Sum innskutt egenkapital		6 853 661	6 853 661
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		27 443 957	41 920 184
Sum opptjent egenkapital		27 443 957	41 920 184
Sum egenkapital		34 297 618	48 773 845
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 076 869	921 213
Betalbar skatt		13 694 030	11 627 437
Skyldige offentlige avgifter		18 089 443	8 042 828
Utbytte		35 000 000	
Kortsiktig konserngjeld		54 144 350	46 799 538
Annen kortsiktig gjeld		14 432 173	15 314 110
Sum kortsiktig gjeld		136 436 865	82 705 126
Sum gjeld		136 436 865	82 705 126
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		170 734 483	131 478 971



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6A, NO-0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, NO-0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Akershus Eiendom Holding AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Akershus Eiendom Holding AS som består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av deres resultater og kontantstrømmer 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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også 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

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better
working world

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde;
- ▶ innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å fastsette strategien for, samt å følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen, og vi har et udelte ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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



Building a better
working world

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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.

Oslo, 29. april 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kristin Hagland
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: CMWVE-PBXOQ-SMK11-SNZEE-13S11-ZLKK2



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."

Kristin Hagland

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5992-4-2545274

IP: 51.175.xxx.xxx

2021-04-29 14:47:48Z



Penneo Dokumentnøkkel: CMWVE-PBXOQ-SMKIT-SNZEE-BS1T-ZLKK2

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>



AKERSHUS EIENDOM HOLDING AS

ÅRSBERETNING 2020

Selskapets virksomhet

Akershus Eiendom Holding AS er et holdingselskap med hovedkontor i Oslo. Selskapets virksomhet omfatter næringsmegling, rådgivning, analyse og verddivurdering av næringseiendom. Selskapet eier pr 31.12. 100 % av aksjene i Akershus Eiendom AS.

Det er utarbeidet konsernregnskap for Akershus Eiendom Holding AS som omfatter morselskapet og alle datterselskapet Akershus Eiendom AS.

Finansiell stilling og resultat

Selskapets årsresultat for 2020 er på kr 48 551 562 mot kr 25 761 397 i 2019.

Konsernresultatet for 2020 er på kr 45 523 773 mot kr 38 394 077 i 2019.

Gjennomsnittlig antall årsverk i konsernet er 37 mot 34,5 i 2019.

Kontantstrømsanalysen viser en nedgang i kontanter og kontantekvivalenter på kr 1 448 209 for morselskapet og en økning på kr 20 056 876 i konsernet. For konsernet utgjorde netto positiv kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter kr 39 803 965. Netto positiv kontantstrøm fra investeringsaktiviteter utgjorde kr 5 252 911, mens netto negativ kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter utgjorde kr 25 000 000. Det siste skyldes utbetaling av utbytte.

Morselskapet og konsernet har lav finansiell risiko. Det er ingen gjeld til kredittinstitusjoner eller andre eksterne finansielle forpliktelser.

Kredittrisiko anses som moderat. Kredittrisikoen relaterer seg til risiko for tap på fordringer. Konsernet har historisk sett hatt svært lave tap på kundefordringer. Majoriteten av konsernets kunder oppfattes som solide.

Egenkapitalandelen utgjør 34 %, tilsvarende kr 24 604 22 i morselskapet. Morselskapet og konsernet har god likviditet til å møte nødvendige utgifter, og for å kunne tilpasse driften til oppdragsmengden.

Morselskapet og konsernet har ingen vesentlig rente- eller valutarisiko.

Konsernet er utsatt for markedsrisiko ved at svingninger og uro i finansmarkedet påvirker markedet for næringseiendom. Det har vært svært høy aktivitet i markedet i 2020, preget av lavere renter og fallende yielder, samtidig som leiemarkedet har vært stabilt og sterkt.

Den langsiktige effekten av Corona-pandemien er vanskelig å fastslå, men det er nå tydelig at veksten i økonomien er redusert. Dette kan på sikt kunne føre til lavere aktivitet i eiendomsmarkedet og påvirke selskapets honorarinntekter. På den annen side er det grunn til å forvente at lav vekst vil gi vedvarende lave renter, som igjen vil være positivt for vårt marked.

Konsernets markedsposisjon og bredde i forretningsområder, i kombinasjon med solid kompetanse og fokus på digitalisering og nye bærekraftige arbeidsmetoder, vil bidra til å sikre inntjening i årene som kommer.

Hverken morselskapet eller konsernet har forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

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



AKERSHUS EIENDOM HOLDING AS

Fortsatt drift

Styret bekrefter at årsregnskapet er avlagt under forutsetning om utvilsom fortsatt drift.

Arbeidsmiljø og likestilling

Morselskapet har ingen ansatte, mens konsernet i 2020 har gjennomsnittlig sysselsatt 37 årsverk. Av disse er 7 kvinner.

Ledelsen arbeider for et godt arbeidsmiljø og legger stor vekt på sammensetning av de ansatte og innbyrdes fordeling av arbeidsoppgaver. Konsernet hadde i 2020 moderat sykefravær.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet forurensrer i beskjedne grad det ytre miljø. Styret har fokus på miljørelaterte forhold i forbindelse med kontordriften.

Oslo, 29. april 2021

Roar Sandnes
Styrets leder

Jørgen Haga
Styremedlem

Per Kumle
Styremedlem

Ole Christian Iversen
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: 2LE7L-AGLBW-4CQM-F02GX-OBXJ5-L3NHJP



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."

Per Kumle

Styremedlem

Serienummer: 9578-5994-4-488392

IP: 77.40.xxx.xxx

2021-04-29 14:48:34Z



Roar Sandnes

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1367408

IP: 77.40.xxx.xxx

2021-04-29 14:49:14Z



Ole Christian Iversen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-3979518

IP: 77.40.xxx.xxx

2021-04-29 14:49:22Z



Haga, Jørgen Johan

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-3124021

IP: 77.40.xxx.xxx

2021-04-29 14:50:23Z



Penneo DokumentInokket: 2LE7L-AGLBW-4CQM-F02GX-OBXJ5-L3NH4P

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>



Årsregnskap Akershus Eiendom Holding AS

Morselskap		For perioden 1. januar - 31. desember		Konsern		
2020	2019	Note	RESULTATREGNSKAP	Note	2020	2019
DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER						
0	0		Meglerhonorarer		158 577 221	151 625 293
0	0		Andre driftsinntekter		17 345 700	15 118 343
0	0		Sum driftsinntekter		175 922 921	166 743 636
0	0		Honorarer til andre		2 181 649	4 830 404
0	0		Lønnskostnad	2	45 211 249	44 639 490
0	0		Ordinære avskrivninger	4	1 264 260	1 301 635
94 857	42 769		Annen driftskostnad		68 772 558	66 786 293
94 857	42 769		Sum driftskostnader		117 429 716	117 557 822
-94 857	-42 769		Driftsresultat		58 493 205	49 185 814
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER						
62 293 167	33 000 000	3	Inntekt fra investering i datterselskap		0	0
47 282	69 263		Annen renteinntekt		408 669	843 162
0	0		Annen finansinntekt		14 890	1 591
0	0		Annen rentekostnad		-72 758	-15 401
62 340 449	33 069 263		Netto finansposter		350 801	829 352
62 245 592	33 026 494		Resultat før skattekostnad		58 844 006	50 015 166
Skattekostnad						
-13 694 030	-7 265 097	7	Skattekostnad på ordinært resultat	7	-13 320 233	-11 621 089
-13 694 030	-7 265 097		Skattekostnad		-13 320 233	-11 621 089
48 551 562	25 761 397		Årets resultat		45 523 773	38 394 077
48 551 562	25 761 397		Overført til / (fra) annen egenkapital			
48 551 562	25 761 397	8	Sum Overført		0	0

Penneo Dokumentnr: W8005-6W111-3QP55-MNV45-SVVK-5HFEU



Årsregnskap Akershus Eiendom Holding AS

Morselskap		Pr 31. desember		Konsern		
2020	2019	Note	BALANSE	Note	2020	2019
EIENDELER						
Anleggsmidler						
<i>Immaterielle eiendeler</i>						
0	0		Utsatt skattefordel	7	605 756	231 959
0	0		Utvikling digitale løsninger	4	1 830 382	1 602 938
0	0		Sum immaterielle eiendeler		2 436 138	1 834 897
<i>Varige driftsmidler</i>						
0	0		Driftsløsøre og inventar	4	1 421 805	821 607
0	0		Sum varige driftsmidler		1 421 805	821 607
<i>Finansielle anleggsmidler</i>						
3 208 441	3 208 441	3	Investering i datterselskap		0	0
3 208 441	3 208 441		Sum finansielle anleggsmidler		0	0
3 208 441	3 208 441		Sum anleggsmidler		3 857 943	2 656 504
Omløpsmidler						
0	0		Kundefordringer		29 033 575	21 785 449
0	0		Påløpne, ikke fakturerte inntekter		42 299 611	31 749 356
0	0		Forskuddsbetalte kostnader		1 170 278	981 463
65 323 460	33 894 755	3	Fordring på konsernselskap		0	0
4 766 351	6 214 560	5	Bankbeholdning	5	94 373 076	74 316 200
70 089 811	40 109 315		Sum omløpsmidler		166 876 540	128 832 468
73 298 252	43 317 756		SUM EIENDELER		170 734 483	131 488 971

Penneo Dokumentnøkkel: W800S-6Wf11-3QP5S-MNV45-SSVKU-5HFEU



Årsregnskap Akershus Eiendom Holding AS

Morselskap		Pr 31. desember		Konsern	
2020	2019	BALANSE	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD					
Egenkapital					
<i>Innskutt egenkapital</i>					
1 000 000	1 000 000	9 Selskapskapital	9	1 000 000	1 000 000
5 853 661	5 853 661	Annen innskutt egenkapital		5 853 661	5 853 661
6 853 661	6 853 661	Sum innskutt egenkapital		6 853 661	6 853 661
<i>Opptjent egenkapital</i>					
17 750 561	29 198 999	Annen egenkapital		27 443 957	41 920 184
17 750 561	29 198 999	Sum opptjent egenkapital		27 443 957	41 920 184
24 604 222	36 052 660	8 Sum egenkapital	8	34 297 618	48 773 845
Gjeld					
<i>Kortsiktig gjeld og kortsiktige forpliktelser</i>					
0	0	Leverandørgjeld		1 076 869	931 213
0	0	Skyldig offentlige avgifter		18 089 443	8 042 828
13 694 030	7 265 097	7 Betalbar skatt	7	13 694 030	11 627 437
0	0	Gjeld til nærstående		54 144 350	46 799 538
35 000 000	0	8 Avsatt til utbytte	8	35 000 000	0
0	0	Annen kortsiktig gjeld		14 432 179	15 314 117
48 694 030	7 265 097	Sum kortsiktig gjeld og forpliktelser		136 436 871	82 715 133
48 694 030	7 265 097	Sum gjeld		136 436 871	82 715 133
73 298 252	43 317 756	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		170 734 483	131 488 971

Oslo, 31. desember 2020
29. april 2021

Jørgen Haga
styremedlem

Roar Sandnes
styrets leder

Ole Christian Iversen
styremedlem

Per Kumle
styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: W800S-6W111-3QP5S-MNV45-SSVKU-SHFEEU



Årsregnskap Akershus Eiendom Holding AS

Morselskap		For perioden 1. januar - 31. desember		Konsern	
2020	2019		Note	2020	2019
KONTANTSTRØMANALYSE					
48 551 562	25 761 397			45 523 773	38 394 077
13 694 030	7 265 097	7	7	13 320 233	11 621 089
-7 265 097	-11 261 225	7	7	-11 627 437	-12 117 877
-62 293 167	-33 000 000	3		0	0
0	0		4	1 264 260	1 301 635
0	0			-7 248 126	-6 814 602
0	0			145 656	12 256
0	0			10 046 615	-815 902
0	0			-11 621 008	15 543 591
-7 312 672	-11 234 732			39 803 965	47 124 267
33 000 000	49 000 000	3		0	0
0	0		4	-2 091 901	-2 157 880
-2 135 538	-957 231			7 344 812	-1 291 578
30 864 462	48 042 769			5 252 911	-3 449 458
-25 000 000	-35 000 000	8	8	-25 000 000	-35 000 000
-25 000 000	-35 000 000			-25 000 000	-35 000 000
-1 448 209	1 808 038			20 056 876	8 674 808
6 214 560	4 406 522			74 316 200	65 741 392
4 766 351	6 214 560			94 373 076	74 316 200
0	0		5	622 861	555 957

Penneo Dokumentnøkkel: W800S-6W111-3QP5S-MNV45-SSVKU-5HEU



AKERSHUS EIENDOM HOLDING AS Noter til regnskapet 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. De vesentligste regnskapsprinsippene som selskapet følger er beskrevet nedenfor.

Konsernregnskapet består av morselskapet Akershus Eiendom Holding AS og omfatter datterselskapet Akershus Eiendom AS.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter datterselskap hvor Akershus Eiendom Holding AS eier 100% av aksjene. Datterselskaper konsolideres fra tidspunktet når kontrollen er overført til morselskapet. Tilsvarende opphører konsolideringen fra det tidspunkt da kontrollen anses overført ut av konsernet. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, hvilket innebærer at datterselskapene følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Alle interne transaksjoner, mellomværende og urealiserte gevinster mellom konsernselskaper er eliminert.

Klassifisering av eiendeler og gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Immaterielle eiendeler

Immaterielle eiendeler vil årlig være gjenstand for vurdering av om de fortsatt representerer en fremtidig økonomisk verdi og vil avskrives regnskapsmessig over den antatte økonomiske levetiden.

Ved verdifall som ikke forventes å være forbigående, nedskrives den immaterielle eiendelen.

Varige driftsmidler og avskrivninger

Varige driftsmidler oppføres i balansen til anskaffelseskost fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Ordinære avskrivninger er lineære og fastsettes basert på en vurdering av de enkelte driftsmidlers økonomiske levetid. Avskrivningene er beregnet ut ifra historisk kost. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres under driftskostnader, mens påkostninger tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives over driftsmidlets forventede gjenværende levetid.

Dersom en eiendel er utsatt for et verdifall som forventes ikke å være forbigående, nedskrives eiendelen til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Bruksverdi er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere gjennom bruk og fremtidig salg av eiendelen.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer. Det er ikke avsatt til tap på fordringer i 2020.

Inntektsføringsprinsipper

Konsernets inntekter genereres i hovedsak av økonomisk aktivitet innen eiendomsmegling, rådgivning, forretningsførsel, verddivurdering og markedsanalyse.

Honorarer for rådgivning, verddivurdering og markedsanalyse inntektsføres i takt med levering av ytelsene.

Meglerprovisjon, eller virksomhet som har tilknytning til dette, inntektsføres når handel har kommet i stand, dvs. når det foreligger tilbud/aksept uten vesentlige forbehold mellom to parter, eller når begge parter har signert leie/kjøpekontrakt eller på annen måte bekreftet at det foreligger en avtale. På dette tidspunkt er megleroppdragets fullføringsgrad tilnærmet 100 % selv om oppgjør og fakturering skjer frem i tid.



AKERSHUS EIENDOM HOLDING AS Noter til regnskapet 2020

Gevinst og/eller tap som oppstår ved salg av anleggsmidler presenteres som driftsinntekt eller driftskostnad.

Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter.

Honorar til samarbeidspartnere er oppført under posten honorarer til andre og klassifiseres under driftskostnader. Honorarinntekter er således oppført brutto i resultatregnskapet.

Prinsipper for overskuddsdeling – Indre Selskap

Avregning av resultatandel til nøkkelpersonell skjer ved bruk av indre selskap og gjennomføres iht. selskapsavtale. Avregning av resultatandel til stille deltakere presenteres i resultatregnskapet under posten annen driftskostnad og i balansen under gjeld konsernselskap.

Pensjonsavtaler

Det er etablert lovfestet OTP ordning for alle ansatte og stille deltagere. Det er ingen andre pensjonsavtaler.

Leieavtaler

Leieavtaler vurderes som operasjonell- eller finansiell leasing etter en konkret vurdering av den enkelte leieavtale.

Konsernet har en leiekontrakt vedrørende selskapets lokaler i Haakon VII's gate 5. Gjenværende leieperiode er mindre enn 5 år.

Nærstående parter

Transaksjoner mellom nærstående parter foretas til markedsmessige vilkår.

Bruk av estimater

Utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk forutsetter at selskapene benytter estimater og forutsetninger som påvirker resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, og forutsetter at det gis opplysninger om usikre forpliktelser på balansedagen. Fremtidige faktiske tall vil avvike fra disse estimatene. Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres løpende.

Balanseførte påløpne ikke fakturerte inntekter inneholder estimatelementer.

Verdien av balanseførte immaterielle eiendeler og driftsmidler er basert på estimert økonomisk levetid.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter vanligvis både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er beregnet med 22% av verdien av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode og innenfor samme skatteregime, er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres kun i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode.

Hendelser etter balansedagen

Eiendeler og gjeld oppført i balansen kan være regnskapsført basert på antakelser og usikre forhold. Hendelser etter balansedagen og frem til avleggelsen av årsregnskapet som tilfører selskapet ny informasjon om forhold som eksisterte på balansedagen, og som underbygger en fornyet vurdering av en eiendels- eller gjeldspost, reflekteres i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen presenteres i en egen detaljnote til årsregnskapet dersom vesentlige forhold har oppstått.



AKERSHUS EIENDOM HOLDING AS Noter til regnskapet 2020

Korrigering av feil i tidligere årsregnskap og endring av regnskapsprinsipp

Effekten av prinsippendringer og korrigering av vesentlige feil i tidligere årsregnskap føres mot egenkapitalen, og sammenligningstallene endres tilsvarende.

Det er ikke foretatt noen endring av regnskapsprinsipp eller avdekket noen vesentlige feil i tidligere årsregnskap i 2020.



Noter til regnskapet 2020

Note 2

Lønnskostnader, antall årsverk, godtgjørelser med mer.

Morselskap		Konsern	
2020	2019	2020	2019
0	0	38 220 845	35 947 529
0	0	3 250 084	3 298 024
0	0	1 360 633	1 926 908
0	0	2 379 688	3 467 029
0	0	45 211 249	44 639 490

Årsverk

Akershus Eiendom Holding AS har ingen ansatte.

Konsernet har i 2020 hatt gjennomsnittlig 37 årsverk mot 34,5 i 2019.

Ytelser til ledende personer

Arbeidsgodtgjørelse til daglig leder utgjorde i 2020 kr 850 550. Det utbetales ikke særskilt honorar til styremedlemmer.

Det ytes ingen lån eller sikkerhetsstillelse til aksjeeiere, medlemmer av styret eller til nærstående av disse.

Pensjonsforpliktelser

Selskap med ansatte har oppfylt kravene til OTP ordning. Det er ingen andre pensjonsavtaler.

Honorarer til revisor

Sum revisjons-
tjenester 2020

Sum revisjons-
tjenester 2019

Kostnadsførte honorarer eksklusive mva.

Morselskap	19 834	19 834
Konsern for øvrig	237 566	280 813
Sum konsern	257 400	300 647

Note 3

Investering i datterselskap

	Eierandel/ Stemmeandel	Bokført EK 31.12.2020	Resultat 2020	Bokført verdi 31.12.2020	Bokført verdi 31.12.2019
Akershus Eiendom AS	100 %	12 901 832	45 560 881	3 208 441	3 208 441
Sum		12 901 832	45 560 881	3 208 441	3 208 441

Mellomværende med nærstående selskap

	Morselskap	
	2020	2019
Konsernbidrag fra Akershus Eiendom AS	62 293 167	33 000 000
Kortsiktig fordring på Akershus Eiendom AS	3 030 293	894 755
Sum fordringer og kortsiktig gjeld	65 323 460	33 894 755

Penneo Dokumentnøkkel: W8005-6W11-3QP55-MNV45-SSVKJ-5HFEU



Noter til regnskapet 2020

Note 4

Varige driftsmidler

Morselskapet har ingen driftsmidler eller immaterielle eiendeler.
Noteopplysningene gjelder konsernregnskapet.

Varige Driftsmidler	Inventar	Kontorutstyr	Prosjekt	2020	2019
Anskaffelseskost 1.1	1 632 691	1 370 783	0	3 003 474	2 594 254
Tilgang	0	398 743	728 583	1 127 326	409 220
Avgang	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	1 632 691	1 769 526	728 583	4 130 800	3 003 474
Akk. avskrivninger 1.1	-960 426	-1 221 442	0	-2 181 868	-1 025 955
Årets avskrivninger	-353 960	-173 166	0	-527 126	-1 155 913
Balanseført verdi 31.12	318 305	374 917	728 582	1 421 805	821 607

Forventet økonomisk levetid (år)	1	1
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær

Totale avskrivninger på NOK 1 264 260 i resultatoppstillingen inkluderer avskrivning av immaterielle eiendeler.

Note 5

Kontanter og bankinnskudd

Bundne bankinnskudd

Konsernets bundne bankinnskudd utgjorde pr 31.12 kr 622 861

Note 6

Klientmidler

Datterselskapet, Akershus Eiendom AS, oppbevarer kr 16 956 087,- i klientmidler pr. 31.12.
Klientansvaret var tilsvarende kr 16 956 087,-.



Noter til regnskapet 2020

Note 7

Beregning av utsatt skatt / utsatt skattefordel og endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel

Grunnlag for betalbar skatt:				
Morselskap		Konsernselskap		
2020	2019	2020	2019	
62 245 592	33 026 494	58 844 006	50 015 166	
0	-3 324	25 893	-3 187	
-62 293 167	-33 000 000	0	0	
0	0	1 086 280	1 140 978	
0	0	-58 588 062	-49 228 583	
0	0	59 178 396	50 898 756	
-47 575	23 170	60 546 513	52 823 130	
0	0	1 699 079	28 857	
-47 575	23 170	62 245 592	52 851 987	
62 293 167	33 000 000	0	0	
62 245 592	33 023 170	62 245 592	52 851 987	
13 694 030	7 265 097	13 694 030	11 627 437	
Beregnet 22% betalbar skatt				
Årets skattekostnad på ordinært resultat fremkommer slik:				
<i>Spesifikasjon av skattekostnad:</i>				
-13 694 030	-7 265 097	-13 694 030	-11 627 437	
0	0	373 797	6 349	
-13 694 030	-7 265 097	-13 320 233	-11 621 089	
Forklaring til årets skattekostnad				
-13 694 030	-11 264 077	-12 945 681	-11 003 337	
0	-618	-5 696	701	
0	0	-238 982	-251 015	
0	0	12 889 374	10 830 288	
0	0	-13 019 247	-11 197 726	
-13 694 030	-11 264 694	-13 320 233	-11 621 089	
Midlertidige forskjeller				
0	0	2 753 436	1 054 357	
0	0	2 753 436	1 054 357	
Grunnlag for utsatt skatt/utsatt skattefordel				
0	0	605 756	231 959	
22% utsatt skatt/utsatt skattefordel				

Penneo Dokumentnr: W8005-6W111-3QP55-MNV45-SSV/KU-SHFU



Noter til regnskapet 2020

Note 8

Oversikt over endringer i egenkapitalen

Morselskap

	Aksje- kapital	Annen innskutt Egenkapital	Annen Egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.19	1 000 000	5 853 661	13 437 602	20 291 263
Årets resultat			25 761 397	25 761 397
Tilleggsutbytte			-10 000 000	-10 000 000
Egenkapital 01.01.20	1 000 000	5 853 661	29 198 999	36 052 660
Årets resultat			48 551 562	48 551 562
Tilleggsutbytte			-25 000 000	-25 000 000
Avsatt utbytte			-35 000 000	-35 000 000
Egenkapital 31.12.20	1 000 000	5 853 661	17 750 561	24 604 222

Konsern

	Aksje- kapital	Annen innskutt Egenkapital	Annen Egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.19	1 000 000	5 853 661	13 526 107	20 379 768
Årets resultat			38 394 077	38 394 077
Tilleggsutbytte			-10 000 000	-10 000 000
Egenkapital 01.01.20	1 000 000	5 853 661	41 920 184	48 773 845
Årets resultat			45 523 773	45 523 773
Tilleggsutbytte		0	-25 000 000	-25 000 000
Avsatt utbytte			-35 000 000	-35 000 000
Egenkapital 31.12.20	1 000 000	5 853 661	27 443 957	34 297 618

Note 9

Aksjekapital og aksjonærinformasjon

AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen i Akershus Eiendom Holding AS pr. 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	1 000	1 000 000
Sum	1 000	1 000	1 000 000

EIERSTRUKTUR

Aksjonærene i Akershus Eiendom Holding AS pr. 31.12 var:

	Antall	Eierandel / Stemmeandel	Verv
Svinevika Invest AS	280	28,0 %	Roar Sandnes, styrets leder
Hinvest AS	124	12,4 %	Jørgen Haga, styremedlem
Specto Holding AS	124	12,4 %	Petter Nylend, daglig leder
Per Propell AS	124	12,4 %	Per Kumle, styremedlem
Viluma Invest AS	124	12,4 %	Ole Christian Iversen, styremedlem
Norna AS	90	9,0 %	Knut Berget
Sjetneeggen Invest AS	61	6,1 %	Ragnar Eggen
Billy Invest AS	43	4,3 %	Trond Aslaksen
Stakli Skog AS	30	3,0 %	Jacob L'Orsa
	1 000	100,0 %	

Penneo Dokumentnøkkel: W800S-6Wf11-3QP5S-MNV45-SSVKU-5HFEU



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."

Per Kumle

Styremedlem

Serienummer: 9578-5994-4-488392

IP: 77.40.xxx.xxx

2021-04-29 14:47:43Z



Ole Christian Iversen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-3979518

IP: 77.40.xxx.xxx

2021-04-29 14:47:49Z



Roar Sandnes

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1367408

IP: 77.40.xxx.xxx

2021-04-29 14:48:03Z



Haga, Jørgen Johan

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-3124021

IP: 77.40.xxx.xxx

2021-04-29 14:49:18Z



Penneo DokumentInokkelt: W8OOS-6W111-3QP5S-MNV45-SSVKU-5HFEU

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>