



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 322 065  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BLÅ KORS EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Storgata 38  
0182 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Geir Reigstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2021

### 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, 22.07.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		91 311	105 532
Leieinntekter	6	38 548 224	36 728 632
Offentlig tilskudd			66 951
Annen driftsinntekt	3, 6	4 628 646	93 012
<b>Sum inntekter</b>		<b>43 268 181</b>	<b>36 994 127</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		67 306	105 532
Lønnskostnad	1	215 000	310 045
Avskrivning av driftsmidler	3	6 503 013	6 163 634
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	12 074 651	
Annen driftskostnad	1, 6	16 237 587	12 124 699
<b>Sum kostnader</b>		<b>35 097 557</b>	<b>18 703 910</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 170 624</b>	<b>18 290 217</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	4	58 594 379	
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	4, 6	1 099 578	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	433 050	924 890
Annen renteinntekt		5 091	8 804
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>60 132 098</b>	<b>933 694</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	57 131	209 861
Annen rentekostnad		8 570 798	9 330 313
Annen finanskostnad			112 189
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 627 929</b>	<b>9 652 363</b>
<b>Netto finans</b>		<b>51 504 169</b>	<b>-8 718 669</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>59 674 793</b>	<b>9 571 548</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	2		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>59 674 793</b>	<b>9 571 548</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsresultat		59 674 793	9 571 548
Årsresultat etter minoritetsinteresser		59 674 793	9 571 548
<b>Totalresultat</b>		<b>59 674 793</b>	<b>9 571 548</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		4 000 000	4 000 000
Avsatt til annen egenkapital		55 674 793	5 571 548
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	9	<b>59 674 793</b>	<b>9 571 548</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7	359 091 917	391 081 206
Maskiner og anlegg	3, 7		
Skip og flytende installasjoner	7		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 7	90 594	104 862
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>359 182 511</b>	<b>391 186 068</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4		
Investering i annet foretak i samme konsern	4	8 019 579	8 669 042
Lån til foretak i samme konsern	5	6 887 434	6 241 634
Investeringer i tilknyttet selskap	4		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5		
Investeringer i aksjer og andeler		1 300 000	775 000
Andre langsiktige fordringer		4 970 000	5 480 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>21 177 013</b>	<b>21 165 676</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>380 359 524</b>	<b>412 351 744</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen beholdning	7		
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	1 151 578	759 314
Andre kortsiktige fordringer		849 375	793 799
Konsernfordringer	5	79 675 132	22 129 859
<b>Sum fordringer</b>		<b>81 676 085</b>	<b>23 682 972</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 050 537	1 055 790



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 050 537</b>	<b>1 055 790</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>82 726 622</b>	<b>24 738 762</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>463 086 146</b>	<b>437 090 506</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 9	1 030 000	1 030 000
Overkurs	9		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 030 000</b>	<b>1 030 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	230 622 578	174 947 786
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>230 622 578</b>	<b>174 947 786</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>231 652 578</b>	<b>175 977 786</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2		
Andre avsetninger for forpliktelser		163 175	522 024
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>163 175</b>	<b>522 024</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	203 919 661	232 225 523
Øvrig langsiktig gjeld	5	7 667 098	8 052 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>211 586 759</b>	<b>240 277 823</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>211 749 934</b>	<b>240 799 847</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Leverandørgjeld	5	2 793 267	3 397 392
Betalbar skatt	2		
Skyldig offentlige avgifter		154 936	154 946



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Utbytte	5, 9	4 000 000	4 000 000
Annen kortsiktig gjeld	5	12 735 431	12 760 535
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>19 683 634</b>	<b>20 312 873</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>231 433 568</b>	<b>261 112 720</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>463 086 146</b>	<b>437 090 506</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 454639

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 322 065  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BLÅ KORS EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Storgata 38  
0182 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Geir Reigstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2021

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.07.2021



Organisasjonsnr: 982 322 065  
BLÅ KORS EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		91 311	105 532
Leieinntekter	6	38 548 224	36 728 632
Offentlig tilskudd			66 951
Annen driftsinntekt	3, 6	4 628 646	93 012
<b>Sum inntekter</b>		<b>43 268 181</b>	<b>36 994 127</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		67 306	105 532
Lønnskostnad	1	215 000	310 045
Avskrivning av driftsmidler	3	6 503 013	6 163 634
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	12 074 651	
Annen driftskostnad	1, 6	16 237 587	12 124 699
<b>Sum kostnader</b>		<b>35 097 557</b>	<b>18 703 910</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 170 624</b>	<b>18 290 217</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	4	58 594 379	
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	4, 6	1 099 578	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	433 050	924 890
Annen renteinntekt		5 091	8 804
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>60 132 098</b>	<b>933 694</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	57 131	209 861
Annen rentekostnad		8 570 798	9 330 313
Annen finanskostnad			112 189
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 627 929</b>	<b>9 652 363</b>
<b>Netto finans</b>		<b>51 504 169</b>	<b>-8 718 669</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>59 674 793</b>	<b>9 571 548</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	2		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>59 674 793</b>	<b>9 571 548</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>59 674 793</b>	<b>9 571 548</b>



<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>	<b>59 674 793</b>	<b>9 571 548</b>
<b>Totalresultat</b>	<b>59 674 793</b>	<b>9 571 548</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>		
Ordinært utbytte	4 000 000	4 000 000
Avsatt til annen egenkapital	55 674 793	5 571 548
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>9</b>	<b>9 571 548</b>



Organisasjonsnr: 982 322 065  
BLÅ KORS EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	3, 7	359 091 917	391 081 206
Maskiner og anlegg	3, 7		
Skip og flytende			
installasjoner	7		
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	3, 7	90 594	104 862
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>359 182 511</b>	<b>391 186 068</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4		
Investering i annet			
foretak i samme konsern	4	8 019 579	8 669 042
Lån til foretak i samme			
konsern	5	6 887 434	6 241 634
Investeringer i			
tilknyttet selskap	4		
Lån til tilknyttet			
selskap og felles			
kontrollert virksomhet	5		
Investeringer i aksjer og			
andeler		1 300 000	775 000
Andre langsiktige			
fordringer		4 970 000	5 480 000
<b>Sum finansielle</b>		<b>21 177 013</b>	<b>21 165 676</b>
<b>anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>380 359 524</b>	<b>412 351 744</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen			
beholdning	7		
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	1 151 578	759 314
Andre kortsiktige			
fordringer		849 375	793 799
Konsernfordringer	5	79 675 132	22 129 859
<b>Sum fordringer</b>		<b>81 676 085</b>	<b>23 682 972</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter</b>			
<b>og lignende</b>			



Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 050 537	1 055 790
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 050 537</b>	<b>1 055 790</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>82 726 622</b>	<b>24 738 762</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>463 086 146</b>	<b>437 090 506</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 9	1 030 000	1 030 000
Overkurs	9		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 030 000</b>	<b>1 030 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	230 622 578	174 947 786
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>230 622 578</b>	<b>174 947 786</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>231 652 578</b>	<b>175 977 786</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2		
Andre avsetninger for forpliktelse		163 175	522 024
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>		<b>163 175</b>	<b>522 024</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	203 919 661	232 225 523
Øvrig langsiktig gjeld	5	7 667 098	8 052 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>211 586 759</b>	<b>240 277 823</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>211 749 934</b>	<b>240 799 847</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7		
Leverandørgjeld	5	2 793 267	3 397 392
Betalbar skatt	2		
Skyldig offentlige avgifter		154 936	154 946
Utbytte	5, 9	4 000 000	4 000 000
Annen kortsiktig gjeld	5	12 735 431	12 760 535
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>19 683 634</b>	<b>20 312 873</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>231 433 568</b>	<b>261 112 720</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>463 086 146</b>	<b>437 090 506</b>



Organisasjonsnr: 982 322 065  
BLÅ KORS EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1030000.00	1.00	1030000.00

  

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
BLÅ KORS NORGE	1030000.00	100.00%	Ordinære aksjer

  

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	1030000.00	100.00%

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

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

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Note**

**Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap**

**Tilknyttet selskap/datterselskap**

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
------------------------	------------------	--------------------	--------------------	-----------------



Blå Kors Lade Behandlingssente SA, Oslo	10.00%	10.00%	39677568.00	7882989.00
Blå Kors - Borgestadklinikken SA, Trondheim	10.00%	10.00%	77921000.00	38522000.00
Haugane Utvikling AS, Oslo	100.00%	100.00%	-257401.00	-147988.00
Lierbyen Utvikling AS, Oslo	60.00%	60.00%	1236109.00	-459839.00
Cappelens Gate 42 AS, Oslo	51.00%	51.00%	717783.00	-158021.00
Blå Kors Eiendom Smauet AS, Skien	100.00%	100.00%	96637.00	-6837.00

Se note 4



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Blå Kors Eiendom AS

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Blå Kors Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

##### Grunnlag for konklusjonen

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

##### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetning.

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

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

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

##### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Cathrine Sæther Karlsen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JUV6P-CWZFO-XOBLZ-1BLD-88K3X-LG45



# 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."

**Cathrine Sæther Karlsen**

Partner

Serienummer: 9578-5999-4-1283018

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-05-10 12:53:49Z



Penneo DokumentID: JUV6P-CWZFO-XOBLZ-1BLLD-88K3X-LG45

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>



## Blå Kors Eiendom AS

Org Nr 982 322 065

Årsberetning pr 31.12.2020

DRIFTSÅRET 2020

### VIRKSOMHETENS ART OG HVOR DEN DRIVES

Blå Kors Eiendom AS (BKE) er et selskap som eier og forvalter fast eiendom til beste for den virksomhet Blå Kors Norge (BKN) bedriver. Virksomheten drives fra Blå Kors Norges kontor i Oslo. Blå Kors Norge eier samtlige aksjer i selskapet. Selskapets retningslinjer nevner følgende hovedoppgaver for styret og selskapet: å «skaffe til veie og drive egnede lokaler for virksomheter tilsluttet BKN» samt å «generere inntekter som kommer BKN til gode».

Samspillet i styret og mellom styret og administrasjonen er svært godt. Styret er bredt sammensatt med god og relevant kompetanse.

Styret har i 2020 hatt stort fokus på å «generere inntekter som kommer BKN til gode». Selskapet skal fokusere på å fremskaffe midler som gjør organisasjonen mer selvfinansierende og mindre sårbar ved varierende offentlige tilskudd. Samtidig har drift og oppgradering også hatt fokus med bl.a. kraftige løft på Askøy.

Årsoppgjøret viser en sunn økonomi, og styret anbefale fortsatt drift av selskapet.

### **Styret har i 2020 bestått av:**

Oddvar Elle	Leder
Lena Onarheim	Nestleder og senere styremedlem
Hans-Olav Sandbakken	Styremedlem og senere nestleder
Stine Borgersen	Styremedlem
Audun Røneid	Styremedlem
Ingunn K Skaara	Styremedlem (fra mai 2020)
Anne Hilde Bråtebæk	Styremedlem (frem til mai 2020)

Blå Kors Eiendom AS har hovedkontor i Oslo og har eiendommer i flere kommuner i Norge. Med få unntak er alle byggene bortleid til Blå Kors virksomheter. Avtalene er gjensidig bindende så lenge enhetene har oppdrag.

Selskapet er en del av Blå Kors Norge konsern.

### UTVIKLING OG RESULTAT

#### Økonomi

Regnskapet for 2020 viser et overskudd på kr 59.674.793 mot et overskudd på kr 9.571.548 i 2019.

Egenkapitalen er i perioden økt til kr. 231.652.578 mot kr 176.505.279 i 2019. (regnskapets note 9)

Blå Kors Eiendom AS har en sunn økonomi. Det foreligger ikke poster av betydning som ikke er regnskapsført, og det foreligger ikke vesentlig usikkerhet med de regnskapsestimater som er gjort.

Styret mener årsregnskapet gir et rettvise bilde av Blå Kors Eiendom AS sine eiendeler og gjeld, økonomiske stilling og resultat.

#### Forvaltning

Ett av de største og viktigste administrative løftene i 2020 var etableringen av forvaltningssystemet Plania. Plania er et solid verktøy i dialogen mellom eiendomsforvalter og den byggetekniske drifter, og gir





systemstøtte som sikrer mer effektiv utvikling av årlige vedlikeholdsplaner. Systemet sikrer utvikling, kvalitetssikring og dokumentasjon av rutiner og er også integrert med regnskapssystemet.

Blå Kors Eiendom AS har kontinuerlig arbeidet med forvaltning av egne bygg. Det er av høyeste prioritet at byggene oppfyller alle byggetekniske krav til et institusjonsbygg og i tillegg er tilrettelagt for å ivareta et godt arbeidsmiljø og oppfyller alle krav som stilles knyttet til Helse, Miljø og Sikkerhet. Eiendommene skal også kunne gi et verdig tilbud til brukerne og speile Blå Kors sine verdier.

Det investeres årlig betydelige beløp i forvaltningen av byggene. Arbeidene planlegges basert på identifiserte behov og planlagte aktiviteter. Allikevel må vi være forberedt på at tekniske installasjoner kan falle ut og at det vil være behov for store investeringer. Vi er forberedt på hendelser, men vi har ikke opplevd betydelige hendelser i 2020. Det største prosjektet i 2020 har vært fasaderehabilitering på ett av byggene på Hop VGS.

## Salg av eiendom

Blå Kors Eiendom solgte Haugane 8 AS på Askøy, hvor Helse Bergen er leietaker, til City Finansiering tidlig i 2020. Dette salget var et ledd i å frigjøre kapital for å finansiere nye anskaffelser i 2021 og fremover.

I tillegg har en rekke mindre eiendommer blitt solgt, mest fordi de ikke lenger var i bruk for Blå Kors sin virksomhet. Villaen i Haugesund, Toftes Gate 21 i Oslo og Lauersens Bakke 1b og 3 i Kragerø ble alle solgt i 2020 og frigjorde opp mot 20 millioner kroner.

## Utvikling

På Bragernes i Drammen arbeides det med omregulering av den tidligere Borgestad klinikken, avdeling Bragernes. Det antas at endelig vedtatt regulering vil foreligge i løpet av 2021, men det er alltid usikkert knyttet til reguleringsprosesser. Når endelig regulering er vedtatt, ligger det til rette for at man kan bygge boliger for salg.

Bosenteret i Nubbekken i Bergen har et stort vedlikeholdsbehov og bygget vil ikke kunne kvalifisere som bosenter etter de krav som forventes å bli fremsatt i neste anbudsperiode. Som følge av dette har Blå Kors Eiendom AS igangsatt detaljregulering av eiendommen for alternativ bruk.

Blå Kors Eiendom AS har også fått muligheten til å delta i et boligprosjekt i Kristiansand. Dette prosjektet har kommet på plass i tett samarbeid med Blå Kors Kristiansand. Mulig salgsstart er høsten 2021. Dette er et stort prosjekt som estimeres å ha et totalt salgbart boligareal på over 6000 kvm.

<b>Blå Kors eiendomsportefølje</b>	<b>Markedsverdi 31.12.2020</b>
<b>Næringslokaler</b>	600 000 000
<b>Behandlingsbygg</b>	394 160 000
<b>Boligsosialt</b>	82 150 000
<b>Opplæring</b>	49 287 000
<b>Gatenært</b>	7 500 000
<b>Andre eiendommer</b>	3 200 000
<b>Sum egne eiendommer</b>	<b>1 136 297 000</b>
<b>Sum Eiendomsinvesteringer og Utlån</b>	<b>18 415 800</b>
<b>Total eiendomsportefølje</b>	<b>1 154 712 800</b>





## RISIKO OG USIKKERHETSFAKTORER

### Finansiell risiko

Blå Kors Eiendom AS har en langsiktig finansiering på kr. 212 mill per 31.12.2020. Det er inngått 2 rentebytteavtaler hvor vi ender opp med å betale fast rente på 2,87% for kr. 127 mill, og 1,12% for 105 mill kroner. Samlet rentesikring er dermed kr. 232 mill .

### Markedsrisiko

Leiemarkedet for næringsbygg har utviklet seg positivt de siste årene. Det kan oppleves konjunktursvingninger også i eiendomsmarkedet, og det er viktig at vi er selektive i våre investeringer. Bygningsmassen er hovedsakelig tilpasset institusjonsbruk og noe er av eldre dato. Hvis vi mister kontrakter og ikke klarer å få en ny institusjon som leietaker, må vi investere i eiendommene for å tilpasse dem de lokale markedsmessige behov eller realisere eiendommen har alle sine inntekter i norske kroner og ingen rentebærende gjeld og er derfor ikke eksponert mot endringer i rentenivå.

### Kredittrisiko

Da en betydelig andel av leietakerne har rammeavtaler med Helseforetaket som den overveiende største inntekten, vurderes kredittrisikoen som lav og det har historisk sett vært lite tap på fordringer.

### Likviditetsrisiko

BKE bør ha likviditet til å dekke noen måneders drift dersom alle leieinntektene bortfaller. Etter salg av aksjene i Haugane 8 AS i februar 2020 fikk BKE tilført betydelig likviditet som gir et tilfredsstillende handlingsrom for selskapet. Tilgjengelig lånekapasitet er betydelig, og med god styring kan BKE finansiere planlagte prosjekter og avhjelpe risikoen i eksisterende eiendomsmasse gjennom finansiering i samarbeid med bank. Investeringene må imidlertid tilpasses i tid slik at BKE konsern ikke kommer inn i en anstrengt situasjon pga for sterk vekst.

### Annen risiko

Helseforetaket har varslet skjerpede krav til bemanning og lokalisering som vil kunne gi økte kostnader for leietakere.

## FREMTIDIG UTVIKLING

Selskapets avtaler er i det alt vesentlige langsiktig. Følgende prosjekter har pågått i året som gikk og vil fortsette i 2021:

- Prosjektene ny behandlingsinstitusjon på Gjøvik
- Samlokalisering av Borgestadklinikken to avdelinger i Skien.
- Boligprosjekt Nubbebakken i Bergen
- I underliggende selskaper planlegges følgende:
  - o Boligprosjekt Lund Torv, Kristiansand
  - o Boligprosjekt Bragernes, Drammen
  - o Utvikling eller salg av Bruveien, Lierbyen





## FORUTSETNING OM FORTSATT DRIFT

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

## ANDVENDELSE AV OVERSKUDD ELLER DEKNING AV TAP

Styret anbefaler at årets resultat på kr 59.674.793 utbetales som utbytte med kroner 4.000.000 og overføres til annen egenkapital med kroner 55.674.793

## ARBEIDSMILJØ

Det er ingen ansatte i selskapet

## LIKESTILLING

Det er ingen ansatte i selskapet

## YTRE MILJØ

Selskapet forvalter bygg og anlegg etter offentlige krav og driften av eiendommene påvirker ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

Oslo, 21.04.2021

\_\_\_\_\_  
Oddvar Elle  
Styrets leder

\_\_\_\_\_  
Lena Onarheim  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Hans-Olav Sandbakken  
Styrets nestleder

\_\_\_\_\_  
Audun Røneid  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Stine Borgersen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ingunn K Skaara  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Geir Reigstad  
Daglig leder





## Årsregnskap 2020 Blå Kors Eiendom AS





## Resultatregnskap

## Blå Kors Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Salgsinntekt		91 311	105 532
Leieinntekter	6	38 548 224	36 728 632
Offentlig tilskudd		0	66 951
Annen driftsinntekt	3, 6	4 628 646	93 012
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>43 268 181</b>	<b>36 994 127</b>
Varekostnad		67 306	105 532
Lønnskostnad	1	215 000	310 045
Avskrivning av driftsmidler	3	6 503 630	6 163 634
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	12 074 034	0
Annen driftskostnad	1, 6	16 237 587	12 124 699
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>35 097 557</b>	<b>18 703 910</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 170 624</b>	<b>18 290 217</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	4	58 594 379	0
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	4, 6	1 099 578	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	433 050	924 890
Annen renteinntekt		5 091	8 804
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	57 131	209 861
Annen rentekostnad		8 570 798	9 330 313
Annen finanskostnad		0	112 189
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>51 504 169</b>	<b>-8 718 669</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>59 674 793</b>	<b>9 571 548</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	2	0	0
<b>Årsresultat</b>		<b>59 674 793</b>	<b>9 571 548</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte		4 000 000	4 000 000
Avsatt til annen egenkapital		55 674 793	5 571 548
<b>Sum overføringer</b>	9	<b>59 674 793</b>	<b>9 571 548</b>





## Balanse Blå Kors Eiendom AS

Eiendeler	Note	2020	2019
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7	359 091 917	391 081 206
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 7	90 594	104 862
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>359 182 511</b>	<b>391 186 068</b>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i annet foretak i samme konsern	4	8 019 579	8 669 042
Lån til foretak i samme konsern	5	6 887 434	6 241 634
Investeringer i aksjer og andeler		1 300 000	775 000
Andre langsiktige fordringer		4 970 000	5 480 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>21 177 013</b>	<b>21 165 676</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>380 359 524</b>	<b>412 351 744</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Kundefordringer	7	1 151 578	759 314
Andre kortsiktige fordringer		849 375	793 799
Konsernfordringer	5	79 675 132	22 129 859
<b>Sum fordringer</b>		<b>81 676 085</b>	<b>23 682 972</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 050 537	1 055 790
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>1 050 537</b>	<b>1 055 790</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>82 726 622</b>	<b>24 738 762</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>463 086 146</b>	<b>437 090 506</b>





## Balanse Blå Kors Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	1 030 000	1 030 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 030 000</b>	<b>1 030 000</b>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	230 622 578	174 947 786
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>230 622 578</b>	<b>174 947 786</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>231 652 578</b>	<b>175 977 786</b>
<b>Gjeld</b>			
Avsetning for forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser		163 175	522 024
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>163 175</b>	<b>522 024</b>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	203 919 661	232 225 523
Øvrig langsiktig gjeld	5	7 667 098	8 052 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>211 586 759</b>	<b>240 277 823</b>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	2 793 267	3 397 392
Skyldig offentlige avgifter		154 936	154 946
Utbytte	5, 9	4 000 000	4 000 000
Annen kortsiktig gjeld	5	12 735 431	12 760 535
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>19 683 634</b>	<b>20 312 873</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>231 433 568</b>	<b>261 112 720</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>463 086 146</b>	<b>437 090 506</b>





## Balanse

### Blå Kors Eiendom AS

Oslo, 21.04.2021

Styret i Blå Kors Eiendom AS

---

Oddvar Elle  
styreleder

---

Lena Onarheim  
styremedlem

---

Hans Olav Sandbakken  
styremedlem

---

Stine Borgersen  
styremedlem

---

Audun Røneid  
styremedlem

---

Marte Ingunn Kalleberg Skaara  
styremedlem

---

Geir Reigstad  
daglig leder





## Noter til regnskapet 2020

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

### Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

### Salgsinntekter

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

### Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### Investeringer i andre selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Inntående innskudd i konsernkontoordningen klassifiseres som et mellomværende med eier Blå Kors Norge.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt.





## Noter til regnskapet 2020

Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.

### Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Selskapet har ingen ansatte. Daglig leder er ansatt i Blå Kors Norge. Blå Kors Norge belaster Blå Kors Eiendom AS for kostnaden.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

### OTP

Selskapet har ikke ansatte så det har ikke vært nødvendig å tegne lovpålagt tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2020 utgjør kr 220 150. Kr 159 575 er inkl. mva, resterende kr 60 574 er eks. mva.

Lovpålagt revisjon	120 582
Andre tjenester	99 568
<b>Sum honorar til revisor</b>	<b>220 150</b>





## Noter til regnskapet 2020

### Note 2 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	59 674 793	9 571 548
Permanente forskjeller	-60 546 284	-9 053 462
Endring i midlertidige forskjeller	1 387 866	-13 967 049
Anvendelse av fremførbart underskudd	-516 374	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>-13 448 963</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	3 790 956	5 060 489	1 269 533
Gevinst - og tapskonto	58 966	177 299	118 333
<b>Sum</b>	<b>3 849 922</b>	<b>5 237 788</b>	<b>1 387 866</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-17 099 181	-17 615 555	-516 374
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	13 249 259	12 377 767	-871 491
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Endring i midlertidige forskjeller i 2019 skyldes realisasjon av fusjonsfordring på datterselskap.





## Noter til regnskapet 2020

### Note 3 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a fast eiendom	Driftsløsøre, inventar o.a utstyr	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	448 313 630	305 670	448 619 300
Tilgang	3 614 343	0	3 614 343
Avgang	-17 040 178	0	-17 040 178
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>434 887 795</b>	<b>305 670</b>	<b>435 193 465</b>
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	-75 795 878	-215 076	-76 010 954
<b>Balansført verdi 31.12</b>	<b>359 091 917</b>	<b>90 594</b>	<b>359 182 511</b>

Årets avskrivninger 6 489 362 14 268 6 503 630

Avskrivningsplan Lineær Lineær  
Økonomisk levetid 10 -100 år 5 - 10 år

Avskrivningsplanen for bygg er økt fra 50 år til 100 år i 2019.

Eiendommen i Eina, med adresse Einavegen 1829, 2843 Eina er nedskrevet med kr 12 074 034 i 2020. Balansført verdi av eiendommen er per 31.12.20 kr 7 500 000.

### Note 4 Investering i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Selskapet har eierandeler i:

Selskap	Forretnings- kontor	Eier-/ stemmeandel	EK pr. 01.01	Årets resultat	EK pr. 31.12	Bokført verdi 31.12
Blå Kors Lade Behandlingssenter SA	Trondheim	10 %	31 794 578	7 882 989	39 677 568	793 352
Blå Kors - Borgestadklinikken SA	Skien	10 %	50 395 000	38 522 000	77 921 000	831 079
Haugane Utvikling AS	Oslo	100 %	-109 413	-147 988	-257 401	30 000
Lierbyen Utvikling AS	Oslo	60 %	1 695 948	-459 839	1 236 109	1 305 278
Cappelens Gate 42 AS	Oslo	51 %	875 804	-158 021	717 783	510 000
Blå Kors Eiendom Smauet AS	Oslo	100 %	103 474	-6 837	96 637	4 549 870
<b>Samlet</b>						<b>8 019 579</b>

Selskapet har i 2020 solgt aksjene i datterselskapet Blå Kors Eiendom Haugane AS.

Selskapets investeringer i Blå Kors Lade Behandlingssenter SA og Blå Kors Borgestadklinikken SA er per 31.12.2020 nedjustert for rentefrie perioder i tilhørende lån til nåverdien av investeringene på investeringstidspunktet. Dette medfører en nedjustering av investeringen i Blå Kors Lade Behandlingssenter SA fra kr 1 300 000 med kr 506 648 til kr 793 352 og en nedjustering av investeringen i Blå Kors Borgestadklinikken SA fra kr 1 350 000 med kr 518 921 til kr 831 079. Tilsvarende justeringen er foretatt for balansført verdi per 31.12.2019 for å vise sammenlignbare tall. Justeringene er korreksjon av feil i tidligere perioder og er ført mot egenkapital.





## Noter til regnskapet 2020

### Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

<b>Fordringer</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Lån til selskap i samme konsern	6 887 434	6 241 634
Kundefordringer	679 126	544 851
Andre fordringer *	79 675 132	22 129 859
<b>Sum fordringer</b>	<b>87 241 692</b>	<b>28 916 344</b>

  

<b>Gjeld</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Langsiktig gjeld Blå Kors Borgestadklinikken SA**	1 099 578	1 084 954
Langsiktig gjeld Blå Kors Lade Behandlingscenter SA**	1 093 645	1 066 971
Langsiktig gjeld Blå Kors Haugaland A-senter AS	5 473 875	5 900 375
Leverandørgjeld	1 141 667	1 606 173
Skyldig utbytte	4 000 000	4 000 000
<b>Sum gjeld</b>	<b>12 808 765</b>	<b>13 658 473</b>

\* Andre fordringer inkluderer innskudd i konsernkonto ordningen på kr 78 242 283 i 2020 og kr 21 257 470 i 2019.

\*\*Langsiktig gjeld til Blå Kors Borgestadklinikken SA og Blå Kors Lade Behandlingscenter SA er beregnet til nåverdien av gjelden per 31.12.2020 ettersom det er knyttet rente- og avdragsfrihet til deler av lånebeløpet for en gitt periode. Gjelden forfaller i sin helhet 31.12.2040. Gjelden per 31.12.2019 er beregnet på samme måte og justert i forhold til avlagt regnskap 2019 for å vise sammenlignbare tall. Justeringene er korreksjon av feil i tidligere perioder og er ført mot egenkapital.

Av total gjeld løper følgende rentebytteavtaler (SWAP):

	<b>Beløp</b>	<b>Forfall</b>	<b>Fastrente</b>	<b>Flytende</b>
Lån 1	126 665 000	16.08.2030	2,87 %	NIBOR 3 Mnd
Lån 2	104 860 000	16.05.2040	1,12 %	NIBOR 3 Mnd

Markedsverdi 31.12.2020 viser et urealisert tap på kr. 13 201 885 knyttet til renteswapene.

### Note 6 Transaksjoner med nærstående parter

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 1, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 5.

<b>Selskapets transaksjoner med nærstående parter</b>	<b>2020</b>
<b>Inntekter:</b>	
Leieinntekter	33 421 404
Salg av tjenester	26 595
Renteinntekter	433 050
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	1 099 578
<b>Kostnader:</b>	
Kjøp av tjenester	5 979 956
Rentekostnader	57 131
<b>Blå Kors Eiendom AS</b>	<b>Side 10</b>





## Noter til regnskapet 2020

### Note 7 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

	2020	2019
Fordringer med forfall senere enn ett år	12 267 434	11 211 634
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	157 037 160	171 549 363
<b>Gjeld som er sikret ved pant o.l.</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	215 639 661	242 639 427
<b>Sum</b>	<b>215 639 661</b>	<b>242 639 427</b>

Balansført verdi av pantsatte eiendeler	2020	2019
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	351 102 903	384 320 601
<b>Sum</b>	<b>351 102 903</b>	<b>384 320 601</b>

### Note 8 Antall aksjer, aksjeeiere m

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	1 030 000	1	1 030 000
Aksjekapitalen eies av følgende aksjonærer:			
<b>Aksjonærer:</b>		<b>Antall aksjer</b>	<b>Eierandel</b>
Blå Kors Norge		100	100 %
<b>Sum</b>		<b>100</b>	<b>100 %</b>

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Blå Kors Norge. Blå Kors Norge har sitt forretningskontor i Storgata 38 i Oslo. Postadresse Storgata 38, 0182 Oslo. Konsernregnskapet kan hentes på denne adressen.





## Noter til regnskapet 2020

### Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
EK 31.12.2019 avlagt regnskap	1 030 000	175 475 279	176 505 279
Korrigerings mot EK, innregning lån til nåverdi*		-527 493	-527 493
Justert egenkapital 1.1.2020	1 030 000	174 947 786	175 977 786
Foreslått utbytte		-4 000 000	-4 000 000
Årets resultat		59 674 793	59 674 793
<b>Pr 31.12</b>	<b>1 030 000</b>	<b>230 622 579</b>	<b>231 652 579</b>

\*Korrigerings mot egenkapital 01.01 er basert på nettojustering av innregnet lån til nåverdi ved årets slutt og tilsvarende justering av investering til nåverdien på investeringstidspunktet. Se for øvrig note 4 og note 5.





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557446459768

### Dokument

#### Årsberetning - Regnskap 2020 BKE AS

Hoveddokument

16 sider

Initiert på 2021-05-07 09:11:44 CEST (+0200) av Odd

Gjerpe (OG)

Ferdigstilt den 2021-05-09 15:41:04 CEST (+0200)

### Initiativtaker

#### Odd Gjerpe (OG)

Blå Kors Norge

Organisasjonsnr. 962 323 855

[odd.gjerpe@blakors.no](mailto:odd.gjerpe@blakors.no)

+46790547332

### Signerende parter

#### Oddvar Elle (OE)

[oelle@online.no](mailto:oelle@online.no)

Signert 2021-05-07 09:48:19 CEST (+0200)

#### Audun Røneid (AR)

[audu-ro@online.no](mailto:audu-ro@online.no)

Signert 2021-05-07 13:34:14 CEST (+0200)

#### Stine Borgersen (SB)

[stine.borgersen@gmail.com](mailto:stine.borgersen@gmail.com)

Signert 2021-05-07 15:54:01 CEST (+0200)

#### Ingunn K Skaara (IKS)

[ingunn.k.skaara@blaakors.no](mailto:ingunn.k.skaara@blaakors.no)

Signert 2021-05-09 15:41:04 CEST (+0200)

#### Lena Onarheim (LO)

[lana.onarheim@kuba.no](mailto:lana.onarheim@kuba.no)

Signert 2021-05-07 09:20:50 CEST (+0200)

#### Hans-Olav Sandbakkenb (HS)

[hansolavs@icloud.com](mailto:hansolavs@icloud.com)

Signert 2021-05-07 09:20:14 CEST (+0200)

#### Geir Reigstad (GR)

[Geir.Reigstad@blakors.no](mailto:Geir.Reigstad@blakors.no)

Signert 2021-05-07 10:52:23 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

