



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 749 332
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ESPEHAUGEN EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: c/o Clarksons Platou Ppt. Mgt. AS
Munkedamsveien 62C
0270 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Jan Pihl Grimnes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 16.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1, 2, 7	10 116 472	10 044 468
Sum inntekter		10 116 472	10 044 468
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	3 555 502	3 565 803
Annen driftskostnad	3	346 794	418 057
Sum kostnader		3 902 296	3 983 860
Driftsresultat		6 214 176	6 060 608
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			904
Sum finansinntekter			904
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	90 064	
Sum finanskostnader		90 064	
Netto finans		-90 064	904
Ordinært resultat før skattekostnad		6 124 112	6 061 512
Skattekostnad på ordinært resultat	10	1 347 304	1 333 532
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 776 808	4 727 980
Årsresultat		4 776 808	4 727 980
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 776 808	4 727 980
Totalresultat		4 776 808	4 727 980
Overføringer og disponeringer			
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	9		
Ordinært utbytte	9, 9		
Konsernbidrag	9, 9	5 958 923	5 787 188
Udekket tap	9	-1 182 115	-1 059 208



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Avsatt til annen egenkapital	9		
Overført fra annen egenkapital	9		
Sum overføringer og disponeringer		4 776 808	4 727 980



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	10		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 7	108 297 001	111 852 503
Maskiner og anlegg	4		
Skip og flytende installasjoner	4		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4		
Sum varige driftsmidler	4	108 297 001	111 852 503
Andre langsiktige fordringer	6		
Sum anleggsmidler		108 297 001	111 852 503
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6		
Andre kortsiktige fordringer		20 731	10 530
Sum fordringer		20 731	10 530
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	196 506	890 585
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		196 506	890 585
Sum omløpsmidler		217 237	901 115
SUM EIENDELER		108 514 238	112 753 618

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Aksjekapital	8, 9	111 100	111 100
Beholdning av egne aksjer	9		
Overkurs	9	87 724 958	90 524 958
Annen innskutt egenkapital	9	15 688 922	15 688 922
Sum innskutt egenkapital		103 524 980	106 324 980
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	9		
Annen egenkapital	9		
Udekket tap	9	13 372 917	12 190 802
Sum opptjent egenkapital		-13 372 917	-12 190 802
Sum egenkapital		90 152 063	94 134 178
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	10 581 250	10 914 667
Sum avsetninger for forpliktelser		10 581 250	10 914 667
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Langsiktig konserngjeld	6		
Sum langsiktig gjeld		10 581 250	10 914 667
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		23 274	20 024
Betalbar skatt	10		
Skyldig offentlige avgifter		16 340	15 277
Kortsiktig konserngjeld	6	7 741 311	7 419 472
Annen kortsiktig gjeld			250 000
Sum kortsiktig gjeld		7 780 925	7 704 773
Sum gjeld		18 362 175	18 619 440
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		108 514 238	112 753 618



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 368728

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 749 332
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ESPEHAUGEN EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: c/o Clarksons Platou Ppt. Mgt. AS
Munkedamsveien 62C
0270 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Jan Pihl Grimmes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2022



Sum overføringer og
disponeringer

4 776 808

4 727 980



Organisasjonsnr: 997 749 332
ESPEHAUGEN EIENDOMSINVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	10		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 7	108 297 001	111 852 503
Maskiner og anlegg	4		
Skip og flytende installasjoner	4		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	4		
Sum varige driftsmidler	4	108 297 001	111 852 503
Andre langsiktige fordringer	6		
Sum anleggsmidler		108 297 001	111 852 503
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6		
Andre kortsiktige fordringer		20 731	10 530
Sum fordringer		20 731	10 530
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	7	196 506	890 585
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		196 506	890 585
Sum omløpsmidler		217 237	901 115
SUM EIENDELER		108 514 238	112 753 618
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	111 100	111 100
Beholdning av egne aksjer	9		
Overkurs	9	87 724 958	90 524 958
Annen innskutt egenkapital	9	15 688 922	15 688 922



Sum innskutt egenkapital		103 524 980	106 324 980
Opptjent egenkapital			
Fond for			
vurderingsforskjeller	9		
Annen egenkapital	9		
Udekket tap	9	13 372 917	12 190 802
Sum opptjent egenkapital		-13 372 917	-12 190 802
Sum egenkapital		90 152 063	94 134 178
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	10 581 250	10 914 667
Sum avsetninger for forpliktelses		10 581 250	10 914 667
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7		
Langsiktig konserngjeld	6		
Sum langsiktig gjeld		10 581 250	10 914 667
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		23 274	20 024
Betalbar skatt	10		
Skyldig offentlige avgifter		16 340	15 277
Kortsiktig konserngjeld	6	7 741 311	7 419 472
Annen kortsiktig gjeld			250 000
Sum kortsiktig gjeld		7 780 925	7 704 773
Sum gjeld		18 362 175	18 619 440
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		108 514 238	112 753 618



Organisasjonsnr: 997 749 332
ESPEHAUGEN EIENDOMSINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring

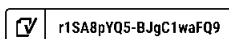


Årsregnskap 2021

Espehaugen Eiendomsinvest AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 997 749 332





Resultatregnskap			
Espehaugen Eiendomsinvest AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt	1, 2, 7	10 116 472	10 044 468
Sum driftsinntekter		10 116 472	10 044 468
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	3 555 502	3 565 803
Annen driftskostnad	3	346 794	418 057
Sum driftskostnader		3 902 296	3 983 860
Driftsresultat		6 214 176	6 060 608
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	904
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	-90 064	0
Resultat av finansposter		-90 064	904
Ordinært resultat før skattekostnad		6 124 112	6 061 512
Skattekostnad på ordinært resultat	10	1 347 304	1 333 532
Ordinært resultat		4 776 808	4 727 980
Årsresultat		4 776 808	4 727 980
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	9	5 958 923	5 787 188
Overført til udekket tap	9	1 182 115	1 059 208
Sum overføringer		4 776 808	4 727 980

Espehaugen Eiendomsinvest AS

Side 2


r1SA8pYQ5-BJgC1waFQ9



Balanse			
Espehaugen Eiendomsinvest AS			
Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 7	108 297 001	111 852 503
Sum varige driftsmidler	4	108 297 001	111 852 503
Sum anleggsmidler		108 297 001	111 852 503
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		20 731	10 530
Sum fordringer		20 731	10 530
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	196 506	890 585
Sum omløpsmidler		217 237	901 115
Sum eiendeler		108 514 238	112 753 618


Espehaugen Eiendomsinvest AS

Side 3

 r1SA8pYQ5-BJgC1waFQ9



Balanse			
Espehaugen Eiendomsinvest AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	111 100	111 100
Overkurs	9	87 724 958	90 524 958
Annen innskutt egenkapital	9	15 688 922	15 688 922
Sum innskutt egenkapital		103 524 980	106 324 980
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	9	-13 372 917	-12 190 802
Sum opptjent egenkapital		-13 372 917	-12 190 802
Sum egenkapital		90 152 063	94 134 178
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	10	10 581 250	10 914 667
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		23 274	20 024
Skyldig offentlige avgifter		16 340	15 277
Konserngjeld	6	7 741 311	7 419 472
Annen kortsiktig gjeld		0	250 000
Sum kortsiktig gjeld		7 780 925	7 704 773
Sum gjeld		18 362 175	18 619 440
Sum egenkapital og gjeld		108 514 238	112 753 618
Oslo , 05.04.2022			
Styret i Espehaugen Eiendomsinvest AS			
_____ Jan Pihl Grimnes styreleder	_____ Kjetil Eidesvik styremedlem	_____ Eyvind Holt styremedlem	
Espehaugen Eiendomsinvest AS			Side 4

 r1SA8pYQ5-BJgC1waFQ9



Espehaugen Eiendomsinvest AS

Noter til regnskapet 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

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.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunkt. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunkt. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Selskapet har ikke foretatt endringer i regnskapsprinsipper i regnskapsåret.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives etter saldometoden.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og virkning av prinsippendring og korrigerende av feil i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Leieinntekter

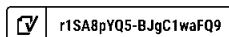
Leieinntekter regnskapsføres når den er opptjent, altså når både risiko og kontroll i hovedsak er overført til kunden. Dette vil si i takt med utleieperioden.

Ved avtale om leiefritak i en periode, vanligvis ved inngåelse av leieavtalen og en periode fremover, fordeles inntekten over hele leieperioden slik at det regnskapsføres inntekter i den perioden det etter avtale ikke er belastet leie.

Erstatning som følge av at leieforhold bringes til opphør før opprinnelig avtalt utløpstidspunkt, inntektsføres med det beløp som overstiger den til enhver tid nødvendige avsetning til dekning av utleieobjektets driftskostnader for gjenværende del av opprinnelig avtalt leieperiode.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.





Espehaugen Eiendomsinvest AS

Noter til regnskapet 2021

Note 2 Virksomhet


Selskapets virksomhet er investert i og eier fast eiendom, og alt som dermed står i forbindelse. All virksomhet er i Norge.

Note 3 Lønn og antall ansatte

Selskapet har i 2021 ingen ansatte.

Note 4 Anleggsmidler

	Bygninger	Driftsløsøre, inventar ol.	Teknisk Anlegg
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	48 178 788	64 700	31 726 509
= Anskaffelseskost 31.12.21	48 178 788	64 700	31 726 509
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21	8 752 482	64 700	14 409 137
= Bokført verdi 31.12.21	39 426 306	0	17 317 372
Årets ordinære avskrivninger	963 576	2 640	1 586 325
Økonomisk levetid	50	5	20
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær
	Merverdi bygg	Tomt	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	50 148 075	9 930 421	140 048 493
= Anskaffelseskost 31.12.21	50 148 075	9 930 421	140 048 493
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21	8 525 173		31 751 492
= Bokført verdi 31.12.21	41 622 902	9 930 421	108 297 001
Årets ordinære avskrivninger	1 002 961		3 555 502
Økonomisk levetid	50	Avskrives ikke	
Avskrivningsplan	Lineær		

 r1SA8pYQ5-BJgC1waFQ9

**Espehaugen Eiendomsinvest AS****Noter til regnskapet 2021****Note 5 Bankinnskudd**

Posten inneholder kun frie midler.

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Selskapet har transaksjoner mot andre selskaper i konsernet. Mellomværende er rapportert på egne regnskapslinjer.

Gjeld	2021	2020
Skyldig konsernbidrag	7 639 644	7 419 472
Øvrig gjeld til foretak i samme konsern	101 667	0
Sum	101 667	7 419 472
Rentekostnad til foretak i samme konsern	90 064	0

Note 7 Langsiktig gjeld, pantstillelser og andre forpliktelser

Eiendom, bankkonti og kundefordringer i Espehaugen Eiendomsinvest AS er stilt som pant for obligasjonslån på NOK 104 000 000 i morselskapet Flesland Kontorinvest AS.

	2021	2020
Forretningsbygg, bygningsmessige anlegg og tomt	108 297 001	111 852 503
Bankkonti	196 506	890 585
Bokført verdi av pansatte eiendeler	108 493 507	112 743 088

Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Espehaugen Eiendomsinvest AS pr. 31.12 består av:

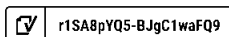
	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 100	101	111 100
Sum	1 100		111 100

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Flesland Kontorinvest AS	1 100	100,0	100,0

Alle aksjene har like rettigheter.



**Espehaugen Eiendomsinvest AS****Noter til regnskapet 2021****Note 9 Egenkapital**


	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Udekket Tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	111 100	90 524 958	15 688 922	-12 190 802	94 134 178
Endringer ført mot EK				0	0
Pr 01.01.2021	111 100	90 524 958	15 688 922	-12 190 802	94 134 178
Årets resultat				4 776 808	4 776 808
Tilleggsutbytte		-2 800 000			-2 800 000
Konsemdrag avgitt				-5 958 923	-5 958 923
Pr 31.12.2021	111 100	87 724 958	15 688 922	-13 372 917	90 152 063

Note 10 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 680 721	1 632 284
Endring i utsatt skatt	-333 417	-298 752
Skattekostnad ordinært resultat	1 347 304	1 333 532
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	6 124 112	6 061 512
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	1 515 532	1 357 960
Avgitt konsernbidrag	-7 639 644	-7 419 472
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 680 722	1 632 284
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 680 722	-1 632 284
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	48 096 593	49 612 125	1 515 532
Sum	48 096 593	49 612 125	1 515 532
Grunnlag for utsatt skatt	48 096 593	49 612 125	1 515 532
Utsatt skatt (22 %)	10 581 250	10 914 667	333 417

 r1SA8pYQ5-BJgC1waFQ9



COMPLETED BY ALL:
20.04.2022 15:43
SENT BY OWNER:
Nils Årbu - 05.04.2022 15:40
DOCUMENT ID:
BJgC1waFQ9
ENVELOPE ID:
r1SA8pYQ5-BJgC1waFQ9

Document history

DOCUMENT NAME:
Espehaugen Eiendomsinvest AS_årsregnskap 2021_05.04.2022.pdf
8 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Eyvind Holt eyvind.holt@eholt.no	Signed	06.04.2022 13:26	Email	IP: 95.34.1.72
	Authenticated	06.04.2022 13:25	Low	IP: 95.34.1.72
Kjetil Eidesvik kjetil@evik.no	Signed	07.04.2022 16:16	Email	IP: 92.220.135.113
	Authenticated	07.04.2022 16:16	Low	IP: 92.220.135.113
Jan P. Grimnes jan.grimnes@adrega.no	Signed	20.04.2022 15:43	Email	IP: 89.8.164.219
	Authenticated	20.04.2022 15:42	Low	IP: 89.8.164.219

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PDF sealed



Deloitte.

Deloitte AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221 Sentrum
NO-0103 Oslo
Norway

Tel: +47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Espehaugen Eiendomsinvest AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Espehaugen Eiendomsinvest AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettsviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettsviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer 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

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: F5T44-6VKZV-MM8BT-MO1XG-AE700-4E7PO



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Espehaugen Eiendomsinvest AS

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 interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer 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.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 22. april 2022
Deloitte AS

Alf-Anton Eid
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: F5T44-6VKZV-MM8BT-MO1XG-AE700-4E7PO



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."

Alf Anton Eid

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1237649

IP: 217.173.xxx.xxx

2022-04-21 10:39:54 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: F5T44-6VKZY-MM8BT-M01XG-AE700-4E7PO

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>