



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

| | |
|----------------------|---------------------------|
| Organisasjonsnummer: | 988 659 231 |
| Organisasjonsform: | Aksjeselskap |
| Foretaksnavn: | GJELSTEN BOLIG AS |
| Forretningsadresse: | Erteløkka 7 1384 ASKER |

Regnskapsår

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2021 - 31.12.2021 |
|-------------------------|-------------------------|

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: | Lasse Lundhaug |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet: | 29.03.2022 |

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, 04.07.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Sum inntekter | | 0 | 0 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 3 064 | 2 154 |
| Annen driftskostnad | | 840 790 | 542 968 |
| Sum kostnader | | 843 854 | 545 122 |
| Driftsresultat | | -843 854 | -545 122 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap | | 72 694 000 | 30 154 900 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 8 438 224 | 2 181 610 |
| Annen finansinntekt | | 200 000 | |
| Sum finansinntekter | | 81 332 224 | 32 336 510 |
| Annen rentekostnad | | 35 070 790 | 8 078 889 |
| Annen finanskostnad | | 9 678 299 | 2 719 060 |
| Sum finanskostnader | | 44 749 089 | 10 797 949 |
| Netto finans | | 36 583 136 | 21 538 562 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 35 739 282 | 20 993 440 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | | 1 262 641 | -441 517 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 34 476 641 | 21 434 957 |
| Årsresultat | | 34 476 641 | 21 434 957 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 34 476 641 | 21 434 957 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | | 30 000 000 | |
| Overføringer fra/til annen egenkapital | | 4 476 641 | 21 434 957 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 34 476 641 | 21 434 957 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---------------------------------------|------|----------------------|----------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | | | 441 443 |
| Sum immaterielle eiendeler | | | 441 443 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | | 956 377 739 | 956 377 739 |
| Lån til foretak i samme konsern | | 180 560 134 | 29 630 285 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 1 136 937 873 | 986 008 024 |
| Sum anleggsmidler | | 1 136 937 873 | 986 449 467 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Konsernfordringer | | 76 436 186 | 169 420 403 |
| Sum fordringer | | 76 436 186 | 169 420 403 |
| Sum omløpsmidler | | 76 436 186 | 169 420 403 |
| SUM EIENDELER | | 1 213 374 059 | 1 155 869 870 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | | 195 000 000 | 195 000 000 |
| Overkurs | | 4 967 750 | 4 967 750 |
| Sum innskutt egenkapital | | 199 967 750 | 199 967 750 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 24 559 460 | 43 082 819 |
| Sum opptjent egenkapital | | 24 559 460 | 43 082 819 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|----------------------|----------------------|
| Sum egenkapital | | 224 527 210 | 243 050 569 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | | 819 931 | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 819 931 | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 759 273 039 | 758 568 731 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 759 273 039 | 758 568 731 |
| Sum langsiktig gjeld | | 760 092 970 | 758 568 731 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 189 123 282 | 148 066 172 |
| Leverandørgjeld | | 1 908 886 | 4 097 |
| Betalbar skatt | | 1 267 | |
| Utbytte | | 30 000 000 | |
| Annen kortsiktig gjeld | | 7 720 444 | 6 180 300 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 228 753 879 | 154 250 569 |
| Sum gjeld | | 988 846 849 | 912 819 300 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 213 374 059 | 1 155 869 870 |



Konsernets resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|----------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Prosjektinntekter | | 1 193 908 169 | 896 386 979 |
| Leieinntekter | | 27 490 843 | 24 387 088 |
| Inntekt på investering i TS | 1 | 16 825 903 | -2 094 668 |
| Gevinst ved salg aksjer | | 66 717 036 | 16 877 148 |
| Gevinst ved salg driftsmidler | | 1 195 313 | 500 000 |
| Andre driftsinntekter | | 13 483 577 | 8 949 937 |
| Sum inntekter | | 1 319 620 841 | 945 006 484 |
| Kostnader | | | |
| Prosjektkostnader | | 1 068 119 003 | 773 896 786 |
| Lønnskostnader | 2 | 69 657 145 | 45 412 855 |
| Ordinære avskrivninger | 3,4 | 12 343 090 | 14 294 837 |
| Andre driftskostnader | 2 | 57 756 875 | 41 965 296 |
| Sum kostnader | | 1 207 876 113 | 875 569 774 |
| Driftsresultat | | 111 744 728 | 69 436 710 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | 6 | 9 292 177 | 7 746 345 |
| Andre finansinntekter | | 2 854 615 | 1 347 633 |
| Sum finansinntekter | | 12 146 792 | 9 093 978 |
| Annen rentekostnad | 6,12 | 62 736 658 | 33 498 676 |
| Andre finanskostnader | | 11 751 851 | 4 442 748 |
| Sum finanskostnader | | 74 488 509 | 37 941 424 |
| Netto finans | | -62 341 717 | -28 847 446 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 49 403 011 | 40 589 264 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 7 | -7 518 746 | 7 329 950 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 56 921 757 | 33 259 314 |
| Årsresultat | | 56 921 757 | 33 259 314 |



Konsernets resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| Minoritetsinteresser | | | 6 915 792 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 56 921 757 | 26 343 522 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføring til annen egenkapital | | 56 921 757 | 26 343 522 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 56 921 757 | 26 343 522 |



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|----------------------|----------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Merverdi prosjektportefølje | 5 | 39 000 000 | 46 800 000 |
| Utsatt skattefordel | | | 1 157 989 |
| Goodwill | 3 | | 1 561 940 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 39 000 000 | 49 519 929 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 4,6 | 2 252 223 321 | 2 418 056 707 |
| Utleieboliger under oppføring | 4,6 | 22 840 568 | |
| Anlegg under utførelse | 4,6 | 1 968 904 | 1 884 508 |
| Kontormaskiner, inventar og transportmidler | 4 | 4 527 544 | 4 838 622 |
| Sum varige driftsmidler | | 2 281 560 337 | 2 424 779 837 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Langsiktige fordringer | 6,8 | 39 183 141 | 38 952 717 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 39 183 141 | 38 952 717 |
| Sum anleggsmidler | | 2 359 743 478 | 2 513 252 483 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Leiligheter under oppføring | 6 | 813 380 781 | 1 092 679 556 |
| Leiligheter og p-plasser for salg | | 2 720 000 | 6 426 434 |
| Prosjekter i arbeid | 6 | 304 122 240 | 267 786 758 |
| Sum varer | | 1 120 223 021 | 1 366 892 748 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 8 | 191 179 248 | 184 870 026 |
| Fordringer på tilknyttede selskaper | 8 | 337 669 434 | 348 256 975 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 53 106 803 | 100 298 717 |
| Sum fordringer | | 581 955 485 | 633 425 718 |
| Investeringer | | | |
| Investering i tilknyttede selskaper | 1,6 | 418 781 472 | 322 173 186 |



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|----------------------|----------------------|
| Sum investeringer | | 418 781 472 | 322 173 186 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd og kontanter | 9 | 80 777 173 | 158 829 827 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 80 777 173 | 158 829 827 |
| Sum omløpsmidler | | 2 201 737 151 | 2 481 321 479 |
| SUM EIENDELER | | 4 561 480 629 | 4 994 573 962 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 10,11 | 195 000 000 | 195 000 000 |
| Overkurs | 11 | 4 967 750 | 4 967 750 |
| Sum innskutt egenkapital | | 199 967 750 | 199 967 750 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 11 | 323 367 941 | 328 957 510 |
| Sum opptjent egenkapital | | 323 367 941 | 328 957 510 |
| Minoritetsinteresser | 11 | 56 344 126 | 64 557 519 |
| Sum egenkapital | | 579 679 817 | 593 482 779 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 7 | 38 809 950 | 84 023 323 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 38 809 950 | 84 023 323 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6,12 | 2 353 963 398 | 1 884 986 999 |
| Annen langsiktig gjeld | | 366 455 420 | 364 051 945 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 2 720 418 818 | 2 249 038 944 |
| Sum langsiktig gjeld | | 2 759 228 768 | 2 333 062 267 |



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|-------------------------------------|-------------|----------------------|----------------------|
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6,9 | 733 384 610 | 1 606 927 704 |
| Leverandørgjeld | | 38 084 949 | 47 560 010 |
| Betalbar skatt | 7 | 43 911 | 14 638 090 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 5 495 131 | 8 043 029 |
| Utbytte | | 30 000 000 | |
| Investering i tilknyttede selskaper | 1 | 14 821 460 | 5 951 945 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 400 741 983 | 384 908 138 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 222 572 044 | 2 068 028 916 |
| | | | |
| Sum gjeld | | 3 981 800 812 | 4 401 091 183 |
| | | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 4 561 480 629 | 4 994 573 962 |



**Års- og konsernregnskap 2021
for**

Profier Gruppen AS

Foretaksnr. 988 659 231

Penneo Dokumentnøkkel: FDHTA-UVCOZ-IZ4LA-E3ECA-NEXDC-SOZ3M



PROFIER GRUPPEN AS

| Morselskap | | RESULTATREGNSKAP | | Konsern | |
|-------------------|-------------------|---|------|----------------------|--------------------|
| 2021 | 2020 | | Note | 2021 | 2020 |
| | | <i>Driftsinntekter</i> | | | |
| 0 | 0 | Prosjektinntekter | | 1 193 908 169 | 896 386 979 |
| 0 | 0 | Gevinst ved salg aksjer | | 66 717 036 | 16 877 148 |
| 0 | 0 | Gevinst ved salg driftsmidler | | 1 195 313 | 500 000 |
| 0 | 0 | Inntekt på investering i tilknyttet selskap | 1 | 16 825 903 | -2 094 668 |
| 0 | 0 | Leieinntekter | | 27 490 843 | 24 387 088 |
| 0 | 0 | Andre driftsinntekter | | 13 483 577 | 8 949 937 |
| 0 | 0 | Sum driftsinntekter | | 1 319 620 841 | 945 006 483 |
| 0 | 0 | Prosjektkostnader | | 1 068 119 003 | 773 896 786 |
| 0 | 0 | Netto driftsinntekter | | 251 501 837 | 171 109 697 |
| | | <i>Driftskostnader</i> | | | |
| 3 064 | 2 154 | Lønnskostnader | 2 | 69 657 145 | 45 412 855 |
| 0 | 0 | Ordinære avskrivninger | 3,4 | 4 543 090 | 6 494 837 |
| 0 | 0 | Ordinære avskrivninger merverdi | 5 | 7 800 000 | 7 800 000 |
| 840 790 | 542 968 | Andre driftskostnader | 2 | 57 756 875 | 41 965 296 |
| 843 854 | 545 122 | Sum driftskostnader | | 139 757 109 | 101 672 988 |
| -843 854 | -545 122 | Driftsresultat | | 111 744 728 | 69 436 709 |
| -843 854 | -545 122 | EBITDA | | 124 087 818 | 83 731 546 |
| | | <i>Finansinntekter og finanskostnader</i> | | | |
| 72 694 000 | 30 154 900 | Inntekt på investering i datterselskap | | 0 | 0 |
| 8 438 224 | 2 181 610 | Renteinntekter | 6 | 9 292 177 | 7 746 345 |
| 200 000 | 0 | Andre finansinntekter | | 2 854 615 | 1 347 633 |
| 35 070 790 | 8 078 889 | Rentekostnader | 6,12 | 62 736 658 | 39 498 676 |
| 9 678 299 | 2 719 060 | Andre finanskostnader | | 11 751 851 | 4 442 748 |
| 36 583 136 | 21 538 562 | Netto finansposter | | -62 341 717 | -28 847 446 |
| 35 739 282 | 20 993 440 | Ordinært resultat før skattekostnad | | 49 403 011 | 40 589 264 |
| 1 262 641 | -441 517 | Skattekostnad på ordinært resultat | 7 | -7 518 746 | 7 329 950 |
| 34 476 641 | 21 434 957 | ÅRSRESULTAT | | 56 921 757 | 33 259 314 |
| | | Minoritetens andel | | 3 607 390 | 6 915 792 |
| | | Majoritetens andel | | 53 314 367 | 26 343 522 |
| | | | | 56 921 757 | 33 259 314 |
| | | <i>Overføringer:</i> | | | |
| 30 000 000 | 0 | Avsetning til utbytte | | | |
| 4 476 641 | 21 434 957 | Overføringer annen egenkapital | | | |
| 34 476 641 | 21 434 957 | | | | |

Organisasjonsnummer: 988 659 231

Penneo Dokumentnøkkel: FDHTA-UVCOZ-IZ4LA-EBECA-NEXDC-SOZ3M



PROFIER GRUPPEN AS

| Morselskap | | BALANSE PR. 31.12 | | Konsern | |
|----------------------------------|---------------|-------------------|---------------|---------------|--|
| 2021 | 2020 | Note | 2021 | 2020 | |
| EIENDELER | | | | | |
| Anleggsmidler | | | | | |
| <i>Immaterielle eiendeler</i> | | | | | |
| | | | | | |
| | | 3 | 0 | 1 561 940 | |
| | | 5 | 39 000 000 | 46 800 000 | |
| 0 | 441 443 | 7 | 0 | 1 157 989 | |
| 0 | 441 443 | | 39 000 000 | 49 519 929 | |
| <i>Varige driftsmidler</i> | | | | | |
| 0 | 0 | 4,6 | 2 252 223 321 | 2 418 056 707 | |
| 0 | 0 | 4,6 | 1 968 904 | 1 884 508 | |
| 0 | 0 | 4,6 | 22 840 568 | | |
| 0 | 0 | 4 | 4 527 544 | 4 838 622 | |
| 0 | 0 | | 2 281 560 337 | 2 424 779 836 | |
| <i>Finansielle anleggsmidler</i> | | | | | |
| 0 | 0 | 6,8 | 39 183 141 | 38 952 717 | |
| 180 560 134 | 29 630 285 | 6 | 0 | 0 | |
| 956 377 739 | 956 377 739 | 6 | 0 | 0 | |
| 1 136 937 873 | 986 008 024 | | 39 183 141 | 38 952 717 | |
| 1 136 937 873 | 986 449 467 | | 2 359 743 478 | 2 513 252 482 | |
| Omløpsmidler | | | | | |
| <i>Varer</i> | | | | | |
| 0 | 0 | 6 | 813 380 781 | 1 092 679 556 | |
| 0 | 0 | | 2 720 000 | 6 426 434 | |
| 0 | 0 | 6 | 304 122 240 | 267 786 758 | |
| 0 | 0 | | 1 120 223 021 | 1 366 892 749 | |
| <i>Fordringer</i> | | | | | |
| 0 | 0 | 8 | 191 179 248 | 184 870 026 | |
| 76 436 186 | 169 420 403 | 6 | 0 | 0 | |
| 0 | 0 | 8 | 337 669 434 | 348 256 975 | |
| 0 | 0 | | 53 106 803 | 100 298 718 | |
| 76 436 186 | 169 420 403 | | 581 955 485 | 633 425 719 | |
| <i>Investeringer</i> | | | | | |
| 0 | 0 | 1,6 | 418 781 472 | 322 173 186 | |
| 0 | 0 | | 418 781 472 | 322 173 186 | |
| <i>Bankinnskudd og kontanter</i> | | | | | |
| 0 | 0 | 9 | 80 777 173 | 158 829 827 | |
| 0 | 0 | | 80 777 173 | 158 829 827 | |
| 76 436 186 | 169 420 403 | | 2 201 737 150 | 2 481 321 480 | |
| 1 213 374 059 | 1 155 869 870 | | 4 561 480 628 | 4 994 573 962 | |

Organisasjonsnummer: 988 659 231

Penneo Dokumentnøkkel: FDHTA-UVCOZ-IZ4LA-ESECA-NEXDC-SOZ3M



PROFIER GRUPPEN AS

| <i>Morselskap</i> | | <i>BALANSE PR. 31.12</i> | | <i>Konsern</i> | |
|------------------------------------|---------------|--|-------|----------------|---------------|
| 2021 | 2020 | | Note | 2021 | 2020 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | | | |
| <i>Egenkapital</i> | | | | | |
| <i>Innskutt egenkapital</i> | | | | | |
| 195 000 000 | 195 000 000 | Aksjekapital | 10,11 | 195 000 000 | 195 000 000 |
| 4 967 750 | 4 967 750 | Overkurs | 11 | 4 967 750 | 4 967 750 |
| 199 967 750 | 199 967 750 | <i>Sum innskutt egenkapital</i> | | 199 967 750 | 199 967 750 |
| <i>Opptjent egenkapital</i> | | | | | |
| 24 559 460 | 43 082 819 | Annen egenkapital | 11 | 323 367 941 | 328 957 510 |
| 24 559 460 | 43 082 819 | <i>Sum opptjent egenkapital</i> | | 323 367 941 | 328 957 510 |
| 0 | 0 | Minoritetsinteresser | 11 | 56 344 126 | 64 557 519 |
| 224 527 210 | 243 050 569 | <i>Sum egenkapital</i> | | 579 679 817 | 593 482 779 |
| <i>Gjeld</i> | | | | | |
| <i>Avsetning for forpliktelser</i> | | | | | |
| 819 931 | 0 | Utsatt skatt | 7 | 38 809 950 | 84 023 323 |
| 819 931 | 0 | <i>Sum avsetning for forpliktelser</i> | | 38 809 950 | 84 023 323 |
| <i>Annen langsiktig gjeld</i> | | | | | |
| 759 273 039 | 758 568 731 | Bankgjeld | 6,12 | 2 353 963 398 | 1 884 986 999 |
| 0 | 0 | Annen langsiktig gjeld | | 366 455 420 | 364 051 945 |
| 759 273 039 | 758 568 731 | <i>Sum langsiktig gjeld</i> | | 2 720 418 817 | 2 249 038 944 |
| <i>Kortsiktig gjeld</i> | | | | | |
| 1 908 886 | 4 097 | Leverandørgjeld | | 38 084 949 | 47 560 010 |
| 189 123 282 | 148 066 172 | Gjeld til kredittinstitusjoner | 6,9 | 733 384 610 | 1 606 927 704 |
| 0 | 0 | Skyldig offentlige avgifter | | 5 495 131 | 8 043 029 |
| 1 267 | 0 | Betalbar skatt | 7 | 43 911 | 14 638 090 |
| 30 000 000 | 0 | Avsatt utbytte | | 30 000 000 | 0 |
| 0 | 0 | Investering i tilknyttet selskap | 1 | 14 821 460 | 5 951 945 |
| 7 720 444 | 6 180 300 | Annen kortsiktig gjeld | | 400 741 983 | 384 908 137 |
| 228 753 879 | 154 250 569 | <i>Sum kortsiktig gjeld</i> | | 1 222 572 044 | 2 068 028 916 |
| 988 846 849 | 912 819 300 | <i>Sum gjeld</i> | | 3 981 800 811 | 4 401 091 183 |
| 1 213 374 059 | 1 155 869 870 | SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 4 561 480 628 | 4 994 573 962 |

Asker, 6. april 2022
I styret for Profier Gruppen AS

Lasse Lundhaug
Daglig leder/styremedlem

Odd-Einar Christophersen
Styrets leder

Henrik Schüssler
Styremedlem

Bjørn Rune Gjelsten
Styremedlem

Ola Trygve Gjørtz
Styremedlem

Organisasjonsnummer: 988 659 231

Penneo Dokumentnøkkel: FDHTA-UVCOZ-IZ4LA-EBECA-MEXDC-SOZ3M



PROFIER GRUPPEN AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk.
De benyttede regnskapsprinsipper er i samsvar med tidligere år.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Profier Gruppen AS og alle selskaper der morselskapet direkte eller indirekte har bestemmende innflytelse:

| Selskap | Forretnings- kontor | Eierandel/ stemmeandel |
|---|------------------------|---------------------------|
| Profier Elendom AS | Asker | 100 % |
| Profier AS | Asker | 100 % |
| Belto Fjellkompani AS | Asker | 100 % |
| Bekkestua Vest Bolig AS | Asker | 100 % |
| Bibliotekshaven Næring AS | Asker | 100 % |
| Bærumsvæien Bolig AS | Asker | 100 % |
| Dragonveien 16 AS | Asker | 100 % |
| Eisesro Brygge AS | Asker | 100 % |
| Fantoftveien 44 AS | Asker | 70 % |
| Galterud Utvikling AS | Asker | 100 % |
| Gardermovegen 5 Utvikling AS | Asker | 100 % |
| Gjettum Utvikling AS | Asker | 100 % |
| Hagejordet Utvikling AS | Asker | 100 % |
| Hasselbakken Lier AS (slettet des. 2021) | Asker | 100 % |
| Haukås Handlingspark AS | Asker | 60 % |
| Hegreneset Holding AS | Asker | 85 % |
| Hegreneset AS | Asker | 85 % |
| Høvikhagen AS (til 30.11.2021) | Asker | 100 % |
| Kirkeveien 59 AS | Asker | 100 % |
| Kirkeveien 59 KS | Asker | 100 % |
| Jessheim Vest Bolig 2 AS | Asker | 100 % |
| Jessheim Vest Elendom AS | Asker | 100 % |
| Kikut Vest AS | Asker | 100 % |
| Lehmkuhl Holding AS | Asker | 85 % |
| Lehmkuhlboden AS | Asker | 85 % |
| Lehmkuhlstranden AS | Asker | 85 % |
| Sandviksboder 78 AS | Asker | 85 % |
| Lervigsveien Bolig AS | Asker | 65 % |
| Støperigata 18 AS | Asker | 65 % |
| Mjøndalen Boligutvikling AS | Asker | 100 % |
| Nordre Have Utvikling AS | Asker | 100 % |
| Nye Jacob Neumannsvei 2 Elendom AS (fra 01.12.20) | Asker | 100 % |
| Nøste Panorama AS | Asker | 100 % |
| Pro 81 - 91 AS | Asker | 100 % |
| Råholthøyden Bolig AS | Asker | 100 % |
| Sandslihaugen AS | Asker | 100 % |
| Sandslikollen AS | Asker | 75 % |
| Sementveien Utvikling AS | Asker | 100 % |
| Smestadmoen Bolig AS | Asker | 100 % |
| Smestadmoen Bolig II AS | Asker | 100 % |
| Torstadåsen Utvikling AS | Asker | 100 % |
| Uelandsgate 85 AS | Asker | 100 % |
| Veritas Have AS | Asker | 100 % |
| Vågsgaten Bolig AS | Asker | 100 % |
| Åstadveien 2 AS | Asker | 100 % |
| Åstadveien Utvikling AS | Asker | 100 % |

Pennso Dokumentnøkkel: FDHTA-UWCOZ-IZ4LA-E3ECA-NEXDC-SOZ3M



PROFIER GRUPPEN AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

| | | |
|--|------|-------|
| Neptune Properties AS | Oslo | 100 % |
| Neptune Bollig 1 AS | Oslo | 100 % |
| Neptune Bollig 2 AS | Oslo | 100 % |
| Neptune Bollig 3 AS | Oslo | 100 % |
| Neptune Bollig 4 AS | Oslo | 100 % |
| M28 Bollig AS | Oslo | 100 % |
| M28 Barnehage AS | Oslo | 100 % |
| Malerhaugveien 28 Borettslag | Oslo | 100 % |
| Neptune Bollig 5 AS | Oslo | 100 % |
| Neptune Arkitekter AS | Oslo | 100 % |
| Holmenveien 7 AS | Oslo | 100 % |
| H76 Elendom AS | Oslo | 100 % |
| Henriks vei Utvikling AS (fra 01.07.2021) | Oslo | 100 % |
| Borgenbakken 12 AS | Oslo | 100 % |
| Østerdalsgata 1 snr. 2 og 7 AS | Oslo | 100 % |
| HTV 8 Seksjon 3 AS | Oslo | 100 % |
| Ensjøveien 4 AS | Oslo | 100 % |
| Ensjøveien 4 Næring AS (fra 03.09.2021) | Oslo | 100 % |
| Bogerudveien 15 Bollig AS (fra 15.03.2021) | Oslo | 100 % |
| Michelets vei Utvikling AS (fra 19.05.2021) | Oslo | 100 % |
| Hellos Elendom AS | Oslo | 100 % |
| Poppelstien AS | Oslo | 74 % |
| E237 Vest AS | Oslo | 74 % |
| Poppelhagen Næring AS (fra 03.09.2021) | Oslo | 74 % |
| Poppelhagen Seniorsenter AS (fra 03.09.2021) | Oslo | 74 % |

Det er i tillegg solgt aksjer i datterselskaper hvor regnskapstall for 2021 ikke er konsolidert.
Disse selskapene er solgt tidlig i 2021 og/eller har hatt begrenset aktivitet i eierperioden.

Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet.
Konsernregnskapet utarbeides etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapene følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Interne transaksjoner, fordringer og gjeld elimineres.
Datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på konsernets anskaffelseskost.
Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Identifiserte mer-/mindreverdiresultatføres over samme periode, og etter samme prinsipp som den underliggende eiendel eller gjeld.
Eventuelle merverdier fra oppkjøpet utover det som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld klassifiseres som goodwill og avskrives over 5 år, jfr note 1.
Merverdi knyttet til konsernetableringen ved stiftelse av morselskapet Profier Gruppen AS er i konsernregnskapet behandlet som merverdi ved omorganisering/konsernetablering og klassifisert som immateriell eiendel, jfr note 2.

Merverdi ved kjøp av aksjer i Neptune Properties AS er fordelt og innregnet i henhold til endelig oppkjøpsanalyse.

Datterselskap

Aksjer i datterselskaper er vurdert i henhold til kostmetoden i selskapsregnskapet.
Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet.
Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital og fratrekkes investeringsens verdi i balansen.

Tilknyttet selskap

Aksjer i tilknyttede selskaper er vurdert i henhold til egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.
I selskapsregnskapet er aksjer i tilknyttede selskaper vurdert etter kostmetoden.
Utbytte fra tilknyttede selskaper blir inntektsført i vedtaksåret.
Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital og fratrekkes investeringsens verdi i balansen.
Aksjer knyttet til prosjektrelatert virksomhet er klassifisert som omløpsmidler, evt. som kortsiktig gjeld.
Aksjer knyttet til langsiktig eiendomsrelatert virksomhet er klassifisert som anleggsmidler, evt. som langsiktig gjeld.
I resultatregnskapet er resultatandelen fra tilknyttede selskaper knyttet til prosjektrelatert virksomhet vist som egen linje under ordinære driftsinntekter. Resultatandel fra tilknyttede selskaper knyttet til langsiktig eiendomsrelatert virksomhet er vist som egen linje under finansposter.



PROFIER GRUPPEN AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Leieinntekter inntekstføres etterhvert som leien påløper.

Inntekter fra boligprosjekter gjelder oppføring av boliger i egen regi for salg. Et boligprosjekt består av mange enheter, og salget foregår før, under og etter oppføring av boligene. For boliger i egen regi foretas det inntektsføring i takt med salget og oppføringen av boligene, basert på forventet sluttresultat i prosjektet.

Det foretas vanligvis ikke inntektsføring før minst 50 % av boligene i prosjektet er solgt. For prosjekter som er forsikret gjennom NBBL Fulltegningsforsikring kan inntektsføring foretas selv om mindre enn 50 % av boligene er solgt. Det gjøres avsetning for usikkerhet, garantiarbeid og lignende.

For prosjekter som forventes å gi tap, er hele tapet resultatført.

Gevinst ved salg av aksjer inntekstføres ved overtakelse iht. inngåtte avtaler.

Gevinst ved salg av aksjer og utbytte som er knyttet til selskaps ordnære prosjekterrelaterte virksomhet er klassifisert på egne linjer under driftsinntekter.

Omløpsmidler/kortsiktig gjeld

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. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler/langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er tilstede. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Klassifisering eiendom ved kjøp av prosjektselskaper

Ved kjøp av selskaper med tilhørende eiendommer vil bygninger/tomter inkl. merverdier som relaterer seg til boligprosjekter bli klassifisert som anleggsmidler i konsernregnskapet. Ved byggestart vil eiendommene med tilhørende merverdi bli omklassifisert til omløpsmidler (varelager).

Bygninger/tomter som relaterer seg til næringsprosjekter blir klassifisert som anleggsmidler.

Merverdi ved oppkjøp presenteres netto (kostpris aksjer fratrukket bokført egenkapital i datterselskapet på ervervstidspunktet) da kjøp er definert som kjøp av eiendel og ikke virksomhet.

Balanseførte prosjekter

Eiendomsprosjekter for videresalg er vurdert til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte fra selskapene inntekstføres som finansinntekt.

Pensjoner

Innskuddsplaner periodiseres etter sammenstillingsprinsippet.

Årets innskudd til pensjonsordningen kostnadsføres.

Skatt

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

Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne vil bli nyttiggjort.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen presenterer foretakets og konsernets kontantstrømmer fordelt på operasjonelle-, investerings- og finansieringsaktiviteter. Ved presentasjon av kontantstrømoppstillingen er den indirekte modellen benyttet.



PROFIER GRUPPEN AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

NOTE 1 AKSJER I TILKNYTTETE SELSKAP

| Firma - merverdianalyse | Forretningskontor | Eier/stemmeandel | Balanseført egenkap. på kjøpstidspkt. | Henførbart merverdi/mindreverdi | Goodwill | Anskaffelseskost |
|--|-------------------|------------------|---------------------------------------|---------------------------------|------------|------------------|
| Kortsiktige prosjektinvesteringer | | | | | | |
| Bekkestua Syd III AS | Asker | 50,00 % | 53 000 | | | 53 000 |
| Damsgård Utvikling AS | Asker | 50,00 % | 470 631 | | 789 370 | 1 260 001 |
| Elksmarka Utvikling AS | Asker | 50,00 % | 55 000 | | | 55 000 |
| Gladengveien 8 Utvikling AS | Asker | 50,00 % | 50 000 | | 625 869 | 675 869 |
| Harbitzveien 8 Utvikling AS | Asker | 50,00 % | 497 500 | | | 497 500 |
| Hasle Linje Bygg 01 Exit AS | Asker | 50,00 % | 53 000 | | | 53 000 |
| Kilen Handelspark AS | Asker | 20,00 % | 25 024 000 | | | 25 024 000 |
| Kleivveien Utbygging AS | Asker | 50,00 % | 60 000 | | | 60 000 |
| Konnerud Utvikling AS | Asker | 50,00 % | 20 069 978 | 26 306 775 | | 46 376 753 |
| Korten Utvikling AS | Asker | 45,00 % | 94 500 | | | 94 500 |
| Kråkehaugen AS | Asker | 35,00 % | 38 500 | | | 38 500 |
| Kvartal 19 Lillestrøm AS | Asker | 50,00 % | 503 000 | | | 503 000 |
| Landfalløya Utvikling AS | Asker | 50,00 % | 105 000 | | | 105 000 |
| Lilleaker Boligutvikling AS | Asker | 50,00 % | 45 712 | 347 745 | | 393 457 |
| Lillestrøm Eiendomsutvikling AS | Lillestrøm | 49,00 % | 11 382 442 | 38 617 558 | | 50 000 000 |
| Lone Invest AS | Asker | 20,00 % | -590 996 | | 614 997 | 24 001 |
| Mortensrud Eiendom AS | Asker | 40,00 % | 2 603 028 | 7 730 527 | 868 445 | 11 202 000 |
| Møllenda 63 AS | Asker | 50,00 % | 53 000 | | | 53 000 |
| Os Sjøfront AS | Bergen | 20,00 % | 204 000 | | | 204 000 |
| Pro Stav AS | Asker | 50,00 % | 460 000 | | | 460 000 |
| Proma Eiendom AS | Asker | 35,00 % | 768 626 | 5 468 468 | | 6 237 094 |
| Ranheim Senter AS | Asker | 50,00 % | -2 757 965 | 6 607 965 | | 3 850 000 |
| Sandstranda Bolig AS | Asker | 50,00 % | 105 000 | | | 105 000 |
| Skiparviken AS | Asker | 35,00 % | 10 500 | | 7 000 | 17 500 |
| Strandparken Utvikling AS | Asker | 30,00 % | 2 799 700 | 452 700 | | 3 252 400 |
| Sundveien Utvikling AS | Asker | 50,00 % | 53 000 | | | 53 000 |
| Tømteveien Utvikling AS | Asker | 50,00 % | 53 000 | | | 53 000 |
| Vålgsgaten Handel AS | Asker | 50,00 % | 135 483 746 | | 24 182 527 | 159 666 273 |
| Worlinktoppen AS | Asker | 50,00 % | 55 000 | | | 55 000 |
| Åsane Bolig AS | Asker | 12,50 % | 2 243 500 | -7 167 | | 2 236 333 |
| Åstadveien ABC Utvikling AS | Asker | 50,00 % | 53 000 | | | 53 000 |
| | | | | | | |
| Fagerstad Neptune AS | Oslo | 50,00 % | 500 000 | | | 500 000 |
| Kvartal 30 AS | Bodø | 50,00 % | 50 000 | | | 50 000 |
| Lindeberg Utvikling AS | Oslo | 50,00 % | 15 000 | 21 000 000 | | 21 015 000 |
| Malerhaugen Park AS | Oslo | 50,00 % | 50 000 | 1 890 000 | | 1 940 000 |
| N51 Eiendom AS | Oslo | 50,00 % | 15 000 | 37 430 000 | | 37 445 000 |
| Nesbukta 6 AS | Oslo | 50,00 % | 15 000 | | | 15 000 |
| Prinsessealleen 8 Eiendom AS | Oslo | 50,00 % | 59 425 | 24 610 000 | | 24 669 425 |
| Ris Skoleveien AS | Oslo | 50,00 % | 15 000 | | | 15 000 |
| Sandakerveien 16 AS | Oslo | 50,00 % | 15 000 | | | 15 000 |
| Tåsen Utvikling AS | Oslo | 50,00 % | 15 000 | 24 288 000 | | 24 303 000 |
| Utsikten Carl Berner AS | Oslo | 50,00 % | 15 000 | 83 996 001 | | 84 011 001 |
| Åsjordet Eiendom AS | Oslo | 49,00 % | 14 700 | 5 185 000 | | 5 199 700 |
| Setra Vel Holding AS | Oslo | 50,00 % | 15 000 | -430 | | 14 570 |
| Sum | | | 200 892 527 | 283 923 142 | 27 088 208 | 511 903 877 |

Pernico Dokumentnøkkel: FDHTA-UVCOZ-IZ4LA-E3ECA-NEXDC-SOZ3M



PROFIER GRUPPEN AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

NOTE 1 AKSJER I TILKNYTTETE SELSKAP forts.

| Selskap | Eier/ stemmeandel | Balanseført verdi | | Overføringer (utbytte) | Andel resultat 2021 | Balanseført verdi 31.12.2021 |
|---|----------------------|----------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------------------|
| | | 01.01.2021 | Tilgang/avgang i 2021 | | | |
| Bekkestua Syd III AS | 50,00 % | 50 210 | | | 184 249 | 234 459 |
| Bjørnveien Boligutvikling AS | 50,00 % | 8 389 | 1 202 | | -9 591 | 0 |
| Damsgård Utvikling AS (konsern) | 50,00 % | -3 283 769 | | | 244 870 | -3 038 900 |
| Eiksmarka Utvikling AS | 50,00 % | 957 795 | | | 225 726 | 1 183 521 |
| Gladengveien 8 Utvikling AS | 50,00 % | 337 205 | | | -5 363 | 331 842 |
| Harbitzallen Bolig AS | 50,00 % | 7 969 677 | | -7 250 000 | -10 470 | 709 207 |
| Hasle Linje Bygg 01 Exit AS | 50,00 % | -227 426 | | | -547 799 | -775 225 |
| Kilen Handelspark AS (konsern) | 20,00 % | 14 449 526 | | | -740 490 | 13 709 036 |
| Kleivveien Utbygging AS | 50,00 % | 2 888 049 | | | 6 002 530 | 8 890 579 |
| Konnerud Utvikling AS | 50,00 % | | 46 376 753 | | 1 328 546 | 47 705 299 |
| Korten Utvikling AS | 45,00 % | 15 608 | | | -8 429 | 7 179 |
| Kråkehaugen AS | 35,00 % | 202 005 | | | 2 619 301 | 2 821 306 |
| Kvartal 19 Lillestrøm AS | 50,00 % | 2 406 635 | | | -10 364 | 2 396 271 |
| Landfalløya Utvikling AS | 50,00 % | 82 536 | | | 107 | 82 643 |
| Lilleaker Boligutvikling AS | 50,00 % | 1 294 678 | | | 1 462 287 | 2 756 965 |
| Lillestrøm Eiendomsutvikling AS | 49,00 % | 45 302 156 | | | -629 670 | 44 672 486 |
| Lone Invest AS | 20,00 % | -1 930 357 | | | -288 085 | -2 218 442 |
| Mortensrud Eiendom AS | 40,00 % | 253 976 | | | -37 526 | 216 450 |
| Møllendal 63 AS | 50,00 % | -486 451 | | | -178 845 | -665 296 |
| Os Sjøfront AS | 20,00 % | -23 942 | | | 55 575 | 31 633 |
| Pro Stav AS | 50,00 % | 268 625 | | | -9 373 | 259 252 |
| Proma Eiendom AS | 35,00 % | 16 836 387 | -5 471 913 | -8 000 000 | 3 978 413 | 7 342 887 |
| Ranheim Senter AS | 50,00 % | 93 803 | | | -14 614 | 79 189 |
| Sandstranda Bollg AS | 50,00 % | 201 294 | | | 5 175 | 206 469 |
| Skiparviken AS | 35,00 % | 10 199 990 | | | 1 052 154 | 11 252 144 |
| Strandparken Utvikling AS | 30,00 % | 5 312 922 | | | -24 888 | 5 288 034 |
| Sundveien Utvikling AS | 50,00 % | | 50 917 | | -25 482 | 25 435 |
| Tømtveien Utvikling AS | 50,00 % | 13 197 | | | -22 229 | -9 032 |
| Våggsgaten Handel AS | 50,00 % | 43 980 757 | 9 919 505 | | -6 090 257 | 47 810 005 |
| Workinntoppen AS | 50,00 % | 33 203 145 | | -25 000 000 | -1 767 836 | 6 435 309 |
| Åsane Bollg AS | 12,50 % | 19 845 | 1 250 000 | | -1 266 737 | 3 108 |
| Åsane Energi AS | 12,50 % | 868 852 | -849 791 | | -19 061 | 0 |
| Åstadveien ABC Utvikling AS | 50,00 % | | 50 264 | | 417 | 50 681 |
| Fagerstad Neptune AS | 50,00 % | 667 183 | | | -77 220 | 589 963 |
| Kvartal 30 AS | 50,00 % | 0 | -6 198 341 | | -388 118 | -6 586 459 |
| Lindeberg Utvikling AS | 50,00 % | 30 914 790 | -9 990 000 | | -13 672 | 20 911 118 |
| Malerhaugen Park AS | 50,00 % | 1 684 988 | 44 789 | | 6 219 535 | 7 949 312 |
| N51 Eiendom AS | 50,00 % | 7 613 146 | 30 481 641 | | 970 428 | 39 065 215 |
| Nesbukta 6 AS | 50,00 % | 1 | -1 023 655 | | 1 887 022 | 863 368 |
| Prinsessealleen 8 Eiendom AS | 50,00 % | 22 030 593 | 2 674 602 | | -73 132 | 24 632 063 |
| Ris Skoleveien AS | 50,00 % | 30 101 | | | 0 | 30 101 |
| Sandakerveien 16 AS | 50,00 % | 5 449 088 | -46 505 | | 235 815 | 5 638 398 |
| Tåsen Utvikling AS | 50,00 % | 35 418 612 | -10 704 840 | | -19 145 | 24 694 627 |
| Utsikten Carl Berner AS | 50,00 % | 26 191 100 | 54 020 065 | | 4 045 594 | 84 256 759 |
| Åsjordet Eiendom AS | 49,00 % | 4 956 329 | 563 603 | | 129 234 | 5 649 166 |
| Setra Vei Holding AS | 50,00 % | | 14 570 | | -1 542 677 | -1 528 107 |
| Avrundingsdifferanse | | | -7 | 2 | -2 | -7 |
| Sum tilknyttede selskaper | | 316 221 241 | 111 162 868 | -40 250 000 | 16 825 903 | 403 960 012 |
| Herav klassifisert som kortsiktig gjeld | | 5 951 945 | | | | 14 821 460 |
| Investering i tilknyttede selskaper som eiendel | | 322 173 186 | | | | 418 781 472 |

Tilgang/avgang 2021. Inkluderer reallokering av merverdier ved kjøp av Neptune Properties AS i 2020 med kr 71 049 920. Gevinst/tap ved salg aksjer i tilknyttede selskaper er i resultatregnskapet presentert under posten gevinst ved salg aksjer.

Penneo Dokumentnøkkel: FDHTA-UVCOZ-IZ4LA-E3ECA-NEXDC-SOZ3M



PROFIER GRUPPEN AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

NOTE 2 LØNNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSE, LÅN TIL ANSATTE MM.

| Lønnskostnader | Konsernet | |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2021 | 2020 |
| Lønn, inkl. bonus | 57 524 525 | 37 928 110 |
| Obligatorisk tjenestepensjon | 1 587 971 | 741 271 |
| Arbeidsgiveravgift | 8 311 607 | 4 894 394 |
| Andre ytelser | 2 233 042 | 1 849 080 |
| Sum | 69 657 145 | 45 412 855 |

Gjennomsnittlig antall årsverk i konsernet har i løpet av regnskapsåret vært 21 i Profier AS og 20 i Neptune Properties AS.

| Lønn mv til daglig leder og styret | 2021 | 2020 |
|--|-----------|-----------|
| Lønn og andre godtgjørelser til daglig leder i Profier AS | 7 359 034 | 5 044 424 |
| Lønn og andre godtgjørelser til daglig leder i Neptune Properties AS | 3 166 903 | 6 816 599 |
| Lønn og honorar til styrets leder | 1 209 618 | 1 209 230 |
| Honorar til øvrige styremedlemmer | 0 | 0 |

Lønn og andre godtgjørelser til daglig leder i Profier AS inkluderer utbetalt bonus med kr 4.456.151. Daglig leder i Profier AS har avtale om bonus på 5 % av konsernets resultat før skatt og avskrivning merverdi prosjektportefølje. Lønn og andre godtgjørelser til daglig leder i Neptune Properties AS inkluderer utbetalt bonus med kr 350.000. Konsernet har ikke ydet lån eller annen sikkerhetsstillelse til fordel for daglig leder, styret, aksjeelere eller ansatte. Konsernet er pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon. Pensjonsordningen oppfyller kravene etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

| Revisor | Profier Gruppen AS | | Konsernet | |
|--|--------------------|----------------|------------------|------------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Kostnadsført honorar ordnær revisjon | 368 750 | 300 000 | 2 482 330 | 1 501 827 |
| Kostnadsført honorar andre attestasjonstjenester | 0 | 0 | 160 463 | 31 250 |
| Kostnadsført honorar teknisk bistand | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kostnadsført honorar rådgivning | 62 500 | 0 | 0 | 0 |
| Sum | 431 250 | 300 000 | 2 642 793 | 1 533 077 |

NOTE 3 GOODWILL

| Konsernet | Goodwill | Sum |
|--|--------------------|--------------------|
| Anskaffelseskost pr 01.01.2021 | 14 601 136 | 14 601 136 |
| Tilgang i 2021 | 0 | 0 |
| Avgang i 2021 | -389 329 | -389 329 |
| Anskaffelseskost 31.12.2021 | 14 211 807 | 14 211 807 |
| Akkumulert periodisering pr 01.01.2021 | -13 039 196 | -13 039 196 |
| Periodisering 2021 | -1 172 611 | -1 172 611 |
| Akkumulert periodisering 31.12.2021 | -14 211 807 | -14 211 807 |
| Bokført verdi 31.12.2021 | 0 | 0 |

Goodwill oppstod i forbindelse med kjøp av M28 Bolig AS i 2015, Ensjøvelen 4 AS i 2016 og kjøp av Østerdalsgata 1 snr 2 og 7 AS i 2017. Goodwill periodiseres lineært over 5 år fra kjøpstidspunktet.

Periodisert goodwill er i regnskapet presentert under posten ordinære avskrivninger.



PROFIER GRUPPEN AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

NOTE 4 VARIGE DRIFTSMIDLER

| Konsernet | Tomter/bygninger og annen fast eiendom | Anlegg under utførelse | Utleieboliger under oppføring | Kontormaskiner, inventar og transportm. | Sum |
|---|--|------------------------------|-------------------------------------|---|----------------------|
| Anskaffelseskost pr 01.01.2021 | 2 425 619 601 | 1 884 508 | 0 | 12 914 585 | 2 440 418 694 |
| Tilgang kjøpte driftsmidler | 70 698 530 | 84 396 | 22 840 568 | 948 397 | 94 571 891 |
| Tilgang driftsmidler ved kjøp datterselskap | 21 931 709 | 0 | 0 | 0 | 21 931 709 |
| Avgang solgte driftsmidler | -10 300 000 | 0 | 0 | 0 | -10 300 000 |
| Omklassifisering fra bygg/eiendom til varelager | -88 898 449 | 0 | 0 | 0 | -88 898 449 |
| Avgang ved salg datterselskap | -160 677 084 | 0 | 0 | -17 170 | -160 694 254 |
| Anskaffelseskost 31.12.2021 | 2 258 374 307 | 1 968 904 | 22 840 568 | 13 845 812 | 2 297 029 591 |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12.2021 | -3 604 051 | 0 | 0 | -9 318 268 | -12 922 319 |
| Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2021 | -2 546 935 | 0 | 0 | 0 | -2 546 935 |
| Reverserte nedskrivninger 31.12.2021 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Balanseført verdi pr. 31.12.2021 | 2 252 223 321 | 1 968 904 | 22 840 568 | 4 527 544 | 2 281 560 337 |
| Årets avskrivninger | 2 128 175 | 0 | 0 | 1 242 304 | 3 370 479 |
| Årets nedskrivninger | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Både morselskapet og konsernet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler. Den økonomiske levetiden for driftsmidlene er beregnet til:

| | |
|---|----------|
| * Bygninger og annen fast eiendom (forretningsbygg) | 50 år |
| * Tekniske installasjoner i bygg | 10-15 år |
| * Maskiner, inventar og transportmidler | 3-10 år |
| * Tomter og boliger | 0 år |

NOTE 5 MERVERDI VED OMORGANISERING/KONSERNETABLERING

Balanseført beløp vedrører beregnet merverdi på aksjer i Profier AS med datterselskaper, målt på konsernetableringstidspunktet, som tilsvarer stiftelsesdatoen for selskapet 31.08.2005. Beløpet er beregnet på følgende måte:

| | |
|--|--------------------|
| Kostpris aksjer (verdi ved tingsinnskuddet) | 200 000 000 |
| Bokført egenkapital i Profier AS på kjøpstidspunktet | -45 639 620 |
| Andel minoritetsinteresser | 1 635 471 |
| Beregnet merverdi | 155 995 851 |

Den beregnede merverdien ved omorganisering/konsernetablering forventes å ha en levetid på minimum 20 år. Merverdien behandles regnskapsmessig som goodwill og avskrives over 20 år. Merverdien nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Det er ikke beregnet utsatt skatt av merverdien da konsernet utøver virksomhet som for en vesentlig del ikke er skattepliktig (salg av aksjer).

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Beregnet merverdi ved kjøp | 155 995 851 |
| Akkumulerte avskrivninger 01.01.2021 | -109 195 851 |
| Avskrivninger 2021 | -7 800 000 |
| Balanseført verdi 31.12.2021 | 39 000 000 |



PROFIER GRUPPEN AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

NOTE 6 FORDRINGER, GJELD OG PANTSTILLELSER

| | Profier Gruppen AS | | Konsernet | |
|---|--------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Fordringer med forfall senere enn ett år | | | | |
| Andre langsiktige fordringer | 0 | 0 | 39 183 141 | 38 952 717 |
| Sum | 0 | 0 | 39 183 141 | 38 952 717 |
| Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år | | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 63 000 000 | 213 000 000 | 63 000 000 | 213 000 000 |
| Sum | 63 000 000 | 213 000 000 | 63 000 000 | 213 000 000 |
| Mellomværende med konsernselskaper | | | | |
| Langsiktig fordring Neptune Properties AS | 180 560 134 | 29 630 285 | | |
| Kortsiktig fordring Profier AS | 246 077 | 131 994 916 | | |
| Til gode utbytte fra Profier AS | 30 000 000 | 23 000 000 | | |
| Kortsiktig fordring Profier Eiendom AS | 3 496 109 | 3 239 651 | | |
| Kortsiktig fordring Nøste Panorama AS | 0 | 4 030 935 | | |
| Mottatt konsernbidrag | 42 694 000 | 7 154 900 | | |
| Avsatt konsernbidrag | 0 | 0 | | |
| Renteinntekter konsernfordringer | 8 438 224 | 2 181 610 | | |
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Gjeld sikret ved pant | 948 396 321 | 906 634 903 | 3 087 348 008 | 3 453 603 112 |
| Pantsatte elendeler: | | | | |
| Aksjer i datterselskaper | 956 377 739 | 956 377 739 | | |
| Aksjer i tilknyttede selskaper | 0 | 0 | 0 | 136 200 467 |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 0 | 0 | 1 897 325 422 | 2 372 601 999 |
| Prosjekter i arbeid og leiligheter under oppføring | 0 | 0 | 526 934 796 | 1 166 662 737 |
| Fordringer | 226 996 319 | 199 050 687 | 0 | 0 |
| Sum balanseført verdi | 1 183 374 058 | 1 155 428 426 | 2 424 260 218 | 3 675 465 203 |

Konsernet har et samlet garanti- og kausjonsansvar på kr 2.769.452.183.

Tilsvarende tall for 2020 var kr 1.372.520.200.

I beløpene inngår garantiansvar iht. bustadoppføringslova § 12.

Det er i tillegg inngått factoringavtale for kassekreditt i DnB, pålydende kr 500 000 000, om pantsetting av enkle krav.

Penneo Dokumentnøkkel: FDHTA-UVCOZ-IZ4LA-E3ECA-NEXDC-SOZ3M



PROFIER GRUPPEN AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

NOTE 7 SKATT

| PROFIER GRUPPEN AS | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-------------|
| Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt | | |
| Resultat før skattekostnad | 5 739 282 | 20 993 440 |
| Permanente forskjeller | -42 694 000 | -30 154 900 |
| Grunnlag for årets skattekostnad | -36 954 718 | -9 161 460 |
| Endring midlertidige forskjeller | 704 308 | -4 431 269 |
| Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet | -36 250 410 | -13 592 729 |
| +/- Mottatt/avgitt konsernbidrag | 42 694 000 | 7 154 900 |
| Anvendt fremførbart underskudd | -6 437 829 | 0 |
| Skattepliktig inntekt | 5 761 | -6 437 829 |

Fordeling av skattekostnaden

| | | |
|---|-----------|----------|
| Betalbar skatt (22 %) | 1 267 | 0 |
| Korreksjon betalbar skatt tidligere år | 0 | -74 |
| Skatt av konsernbidrag | 0 | 0 |
| Sum betalbar skatt i resultatet | 1 267 | -74 |
| Brutto endring utsatt skatt | 1 261 374 | -441 443 |
| Utsatt skatt/skattefordel ved kjøp av selskaper | 0 | 0 |
| Utsatt skatt ved salg av selskaper | 0 | 0 |
| Årets totale skattekostnad | 1 262 641 | -441 517 |

| PROFIER GRUPPEN AS | 2021 | 2020 |
|--------------------|------|------|
|--------------------|------|------|

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt/skattefordel

| | | |
|---|-----------|------------|
| Midlertidige forskjeller: | | |
| Etableringsgebyr lån | 3 726 961 | 4 431 269 |
| Netto midlertidige forskjeller pr. 31.12. | 3 726 961 | 4 431 269 |
| Underskudd til fremføring | 0 | -6 437 829 |
| Grunnlag for utsatt skatt / utsatt skattefordel | 3 726 961 | -2 006 560 |
| 22 % utsatt skatt | 819 931 | -441 443 |
| Herav ikke balanseført utsatt skattefordel | 0 | 0 |
| Utsatt skatt på merverdier | 0 | 0 |
| Nåverdijustering | 0 | 0 |
| Utsatt skatt / utsatt skattefordel i balansen | 819 931 | -441 443 |

| PROFIER GRUPPEN AS | 2021 | 2020 |
|--------------------|------|------|
|--------------------|------|------|

Betalbar skatt i balansen

| | | |
|---------------------------------|-------|---|
| Betalbar skatt (22 %) | 1 267 | 0 |
| Skattevirkning av konsernbidrag | 0 | 0 |
| Betalbar skatt i balansen | 1 267 | 0 |



PROFIER GRUPPEN AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

| KONSERN | 2021 | 2020 |
|---|--------------|-------------|
| Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt | | |
| Resultat før skattekostnad | 49 403 011 | 40 589 264 |
| Skattegrunnlag før konsolidering Neptune Properties AS | 0 | 85 056 070 |
| Permanente forskjeller | -89 109 661 | 4 025 526 |
| Grunnlag for årets skattekostnad | -39 706 650 | 129 670 860 |
| Endring midlertidige forskjeller | -51 680 883 | -77 428 613 |
| Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet | -91 387 533 | 52 242 247 |
| Anvendelse av fremførbart underskudd | -84 378 940 | -21 381 370 |
| +/- Mottatt/avgitt konsernbidrag | 0 | 0 |
| Skattepliktig inntekt | -175 766 473 | 30 860 877 |

Fordeling av skattekostnaden

| | | |
|---|-------------|-------------|
| Betalbar skatt (22 %) | 43 911 | 16 016 296 |
| Skatt av konsernbidrag | 0 | 0 |
| Korreksjon betalbar skatt tidligere år | -410 | -231 |
| Sum betalbar skatt i resultatet | 43 501 | 16 016 065 |
| Brutto endring utsatt skatt | -44 055 385 | 17 777 817 |
| Nettoføring utsatt skatt merverdier Neptune Neptune Properties AS | 34 346 091 | 0 |
| Utsatt skatt/skattefordel ved kjøp av selskaper | 2 147 047 | -26 463 932 |
| Utsatt skatt ved salg av selskaper | 0 | 0 |
| Årets totale skattekostnad | -7 518 746 | 7 329 950 |

| KONSERN | 2021 | 2020 | Endring |
|---------|------|------|---------|
|---------|------|------|---------|

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt/skattefordel

| | | | |
|--|--------------|--------------|--------------|
| Midlertidige forskjeller: | | | |
| Varige driftsmidler | 88 306 520 | 32 890 894 | 55 415 626 |
| Gevinst og tapskonto | 114 253 294 | 146 493 354 | -32 240 060 |
| Fordringer | -18 509 979 | 84 240 274 | -102 750 253 |
| Lettigheter under oppføring | 125 053 921 | 293 892 006 | -168 838 085 |
| Prosjekter i arbeid | 41 542 604 | 42 470 008 | -927 404 |
| Avsetning for forpliktelser | -9 425 873 | -3 644 441 | -5 781 432 |
| Andre forskjeller | 3 726 961 | 0 | 3 726 961 |
| Fremført rentefradrag | -34 437 866 | -19 113 021 | -15 324 845 |
| Netto midlertidige forskjeller pr. 31.12. | 310 509 582 | 577 229 074 | -266 719 492 |
| Underskudd til fremføring | -183 060 705 | -224 243 322 | 41 182 617 |
| Grunnlag for utsatt skatt | 127 448 877 | 352 985 752 | -225 536 875 |
| 22 % utsatt skatt | 28 038 753 | 77 656 863 | -49 618 111 |
| Herav ikke balanseført utsatt skattefordel | 10 771 197 | 5 208 471 | 5 562 726 |
| Utsatt skatt på merverdier | 0 | 0 | 0 |
| Nåverdijustering | 0 | 0 | 0 |
| Netto utsatt skatt i balansen | 38 809 950 | 82 865 334 | -44 055 385 |
| Utsatt skattefordel | 0 | 1 157 989 | |
| Utsatt skatt | 38 809 950 | 84 023 323 | |
| Netto utsatt skatt i balansen | 38 809 950 | 82 865 334 | |

Penneo Dokumentnøkkel: FDHTA-UWCOZ-IZ3LA-E3ECA-NEXDC-SOZ3M



PROFIER GRUPPEN AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

| KONSERN | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-------------|
| Betalbar skatt i balansen | | |
| Betalbar skatt | 43 911 | 14 638 090 |
| Skattevirkning av konsernbidrag | 0 | 0 |
| Betalbar skatt i balansen | 43 911 | 14 638 090 |
| Avstemming av skattekostnaden | | |
| 22% av resultat før skatt | 10 868 662 | 8 929 638 |
| Skattegrunnlag før konsolidering Neptune Properties AS | 0 | 17 583 500 |
| Permanente forskjeller | -19 604 126 | 885 616 |
| Korreksjon betalbar skatt tidligere år | -410 | -231 |
| Endring i ikke balanseført utsatt skattefordel | 1 366 162 | -2 918 969 |
| Ikke balanseført utsatt skattefordel ved kjøp/salg datterselskap | 0 | 1 211 332 |
| Korreksjon før eierperiode | 0 | -18 360 934 |
| Andre endringer | -149 034 | -2 |
| Skattekostnad i resultatregnskapet | -7 518 746 | 7 329 950 |

NOTE 8 MELLOMVÆRENDE MED TILKNYTTETE SELSKAP

| Tilknyttede selskap | 2021 | 2020 |
|------------------------------|-------------|-------------|
| Langsiktige fordringer | 39 183 141 | 38 952 717 |
| Kundefordringer | 36 412 825 | 36 412 825 |
| Andre kortsiktige fordringer | 337 669 434 | 348 256 975 |

NOTE 9 BETALINGSMIDLER

Av totale bankinnskudd er kr 5.448.540 bundet til betaling av skyldig skattetrekk. Tilsvarende tall for 2020 er kr 5.817.202
Konsernet har en ubenyttet trekkrettighet pr 31.12.2021 på kr 310.876.718.

NOTE 10 AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er fordelt på 500 000 aksjer pålydende kr 390.
Alle aksjer har like rettigheter.

Selskapets aksjonærer:

| Navn | Antall aksjer | Andel | Tillitsverv |
|----------------------|---------------|----------|--|
| Gjelsten Holding AS | 428 985 | 85,80 % | Bjørn Rune Gjelsten Styremedlem |
| Lundhaug Invest AS | 47 665 | 9,53 % | Lasse Lundhaug Styremedlem, daglig leder |
| Ansatte i Profier AS | 23 350 | 4,67 % | |
| Sum | 500 000 | 100,00 % | |



PROFIER GRUPPEN AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

NOTE 11 EGENKAPITAL

| Profier Gruppen AS | Aksje- kapital | Overkurs | Annen egenkap. | Sum |
|----------------------------------|--------------------|------------------|-------------------|--------------------|
| Egenkapital pr. 31.12.2020 | 195 000 000 | 4 967 750 | 43 082 819 | 243 050 569 |
| Utbetalt tilleggsutbytte | | | -23 000 000 | -23 000 000 |
| Avsatt ordinært utbytte | | | -30 000 000 | -30 000 000 |
| Årets resultat | | | 34 476 641 | 34 476 641 |
| Egenkapital pr 31.12.2021 | 195 000 000 | 4 967 750 | 24 559 460 | 224 527 210 |

| Konsern | Aksje- kapital | Overkurs | Annen egenkap. | Minoritets- interesser | Sum |
|--|--------------------|------------------|--------------------|---------------------------|--------------------|
| Egenkapital pr 31.12.2020 | 195 000 000 | 4 967 750 | 328 957 510 | 64 557 519 | 593 482 779 |
| Stiftelseskostnader datterselskaper | | | -55 700 | | -55 700 |
| Endring minoritet datterselskaper | | | 2 200 507 | -6 820 783 | -4 620 276 |
| Egenkapitalendringer tilknyttede selskaper | | | -8 048 743 | | -8 048 743 |
| Utbetalt tilleggsutbytte | | | -23 000 000 | | -23 000 000 |
| Avsatt ordinært utbytte | | | -30 000 000 | -5 000 000 | -35 000 000 |
| Årets resultat | | | 53 314 367 | 3 607 390 | 56 921 757 |
| Egenkapital pr 31.12.2021 | 195 000 000 | 4 967 750 | 323 367 941 | 56 344 126 | 579 679 817 |

Det vises til nærmere omtale i årsberetningen når det gjelder de økonomiske konsekvensene for konsernet knyttet til korona-epidemien.

NOTE 12 FINANSIELL MARKEDSRISIKO

Konsernets finansielle markedsrisiko er hovedsakelig knyttet til svingninger i det norske rentenivået. Konsernets kredittisiko er i hovedsak knyttet til prosjektinvesteringer og gjennomføring av disse. Pr. 31.12.2021 var kr 381.500.000 av konsernets langsiktige rentebærende gjeldrentesikret. Fast rente utgjør 0,60750 % + margin og utløper 13.10.2025. En endring i det generelle rentenivået på 1%-poeng vil medføre en endring i konsernets rente- og prosjektkostnader med ca 27,0 MNOK per år.



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."

Henrik Schüssler

Styremedlem

Serienummer: 9578-5992-4-871143

IP: 195.159.xxx.xxx

2022-04-08 13:29:18 UTC



Ola Trygve Gjørtz

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-793981

IP: 77.16.xxx.xxx

2022-04-08 13:46:47 UTC



Lasse Lundhaug

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1463395

IP: 79.161.xxx.xxx

2022-04-08 18:02:40 UTC



Bjørn Rune Gjelsten

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1381660

IP: 77.106.xxx.xxx

2022-04-08 18:22:30 UTC



Odd-Einar Christophersen

Styreleder

Serienummer: 9578-5994-4-2827026

IP: 88.94.xxx.xxx

2022-04-09 08:46:52 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FDH1A-UWCOZ-IZ4LA-E3ECA-NEXDC-SOZ3M

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>



PROFIER GRUPPEN AS

org. nr. 988 659 231

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2021

Selskapet

Profier Gruppen AS ble stiftet den 31. august 2005.

Selskapets virksomhet er i følge vedtektene å eie og forvalte aksjer, samt all annen naturlig tilhørende virksomhet.

Selskapet driver sin virksomhet fra hovedkontoret i Asker.

Aksjene i selskapet eies ved årets utløp slik:

| | |
|----------------------|----------------|
| Gjelsten Holding AS | 428 985 aksjer |
| Lundhaug Invest AS | 47 665 aksjer |
| Ansatte i Profier AS | 23 350 aksjer |

Selskapets styre er per 31.12.21 sammensatt slik:

Odd-Einar Christophersen (styrets leder)
Lasse Lundhaug
Bjørn Rune Gjelsten
Henrik Schtüssler
Ola T. Gjørtz

Selskapets daglige leder er Lasse Lundhaug.

Konsernet

Som ledd i en omorganisering i Profier AS, ble Profier Gruppen AS i 2005 opprettet som holdingselskap for samtlige aksjer i Profier AS og Profier Eiendom AS. I 2020 overtok (kjøp) Profier Gruppen AS samtlige aksjer i Neptune Properties AS.

Profier AS og Neptune Properties AS driver konsernets eiendomsutviklingsvirksomhet. Konsernets utviklingsprosjekter, både de som eies 100 % og de som eies sammen med andre, organiseres i «single purpose»- selskaper som drives av Profier AS og Neptune Properties AS.

Konsernet hadde i 2021 inntekter på NOK 1 319 620 841,- inklusive andel av driftsinntekter i tilknyttede selskaper. Dette ga et driftsresultat på NOK 111 744 818,- (EBITDA NOK 124 087 818) og et årsresultat etter skatt på NOK 56 921 757.

Penneo Dokumentnr.: P8D33-MFLSY-VULQI-V850N-JAETD-72X6Q



Drift/resultat Profier Gruppen AS (morselskap)

Holdingselskapet har i 2021 ikke hatt ordinære driftsinntekter. Årsresultat etter skattekostnad viser et overskudd på NOK 34 476 641,-.

Personal-, lønns- og arbeidsforhold

Det har i 2021 ikke vært noen ansatte i holdingselskapet, og det har således ikke vært noen lønnskostnader eller andre ytelser. Daglig leder eller styreleder har ingen særskilte vederlagsavtaler med selskapet. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Konsernet samlet har i 2021 hatt 21 ansatte i det heleide datterselskapet Profier AS og 21 ansatte i Neptune Properties AS som tilfører konsernets øvrige selskaper og prosjekter nødvendige ressurser. Av disse er 34 % kvinner og 66 % menn ved utgangen av året.

Konsernet har en ansettelses- og lønnspolitikk som likestiller kvinner og menn.

Styret anser arbeidsmiljøet i konsernet som tilfredsstillende og har ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området i 2021. Sykefraværet har vært 3,43 % av arbeidstiden.

For styrets medlemmer og daglig leder er styreansvarsforsikring tegnet.

Selskapets og konsernets stilling

Profier Gruppen AS samlet har et betydelig antall eiendomsutviklingsprosjekter i arbeid, hovedsakelig organisert i helt eller delvis eide egne selskaper. Tilgangen til nye prosjekter er god og selskapet har et tilfredsstillende aktivitetsnivå.

Konsernet har god kompetanse og nødvendige ressurser for å gjennomføre disse prosjektene på egne vegne og i samarbeid med andre prosjekt- og grunneiere. Styret legger til grunn at ressursene til enhver tid vil bli disponert på en god og regningssvarende måte med optimal kapasitetsutnyttelse.

Konsernets kredittrisiko er knyttet til prosjektinvesteringer og gjennomføring. Egenkapitalen i konsernet og i de eiendomsprosjekter det investeres i skal være så god at det oppnås tilfredsstillende finansiering som dekker kapitalbehovet. Det blir ikke inngått avtaler eller investert større beløp i eiendomskjøp eller igangsetting av prosjekter/byggerier før finansieringen er sikret. Kredittrisikoen anses som lav.

Det blir heller ikke igangsatt eiendomsutviklingsprosjekter som ikke er sikret gjennom høy utleiegrad, større andel forhåndssalg (boliger) eller avtale med langsiktig eier. Det tas normalt ingen eller svært lav markedsrisiko.

Konsernet har gjennomgående god likviditet med en rammekreditt som dekker svingningene. Det er besluttet at det i noe større grad skal investeres i prosjekter og økte eierandeler og selskapet vil i denne forbindelse styrke egenkapitalen over tid. Likviditetsrisikoen er lav.



Konsernet (inkludert Neptune Properties AS) har i 2021 solgt leiligheter (selveide seksjoner) i prosjekter selskapet utvikler alene eller i samarbeid med partnere for 4,064 MNOK. Disse prosjektene vil bli produsert og overlevert i løpet av 2022-2024 og med tilsvarende inntektsføring. Sammen med nye prosjekter som skal gjennomføres i perioden vil konsernet være sikret en god omsetnings- og resultatutvikling i flere år fremover. Selskapet har få usolgte leiligheter i igangsatte prosjekter og noen igjen i ferdigstilte prosjekter.

Konsernets rammekreditt er sikret i forhold til bank med covenant-krav til konsernets verdjusterte og bokførte egenkapital og inntjening (EBITDA). Konsernet forventer i 2022 et høyt aktivitetsnivå og kan med en økning på total balanse som følge av dette få en redusert egenkapitalandel (%) selv om prosjektresultatene blir gode. Styret legger til grunn at bankens gjeldende covenant-krav i denne forbindelse vil bli overholdt.

Konsernet har ingen forsknings- og/eller utviklingsaktiviteter (FoU).

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter et rettviseende bilde av holdingselskapets resultat og finansielle stilling ved årsskiftet.

Covid-19-viruset («korona») har hatt en påvirkning på norsk -og internasjonal økonomi gjennom 2020 og 2021.

Selv om selskapet på tidspunktet for avleggelse av konsernregnskapet bare i begrenset grad er påvirket av Covid-19-krisen, oppleves situasjonen som uforutsigbar og vil kunne endre seg raskt. Selskapet vil kunne bli påvirket som følge av at byggeprosjekter blir utsatt eller forsinket ved at fremtidig etterspørsel etter nye boliger reduseres, eller ved at det oppstår økt usikkerhet om kjøpere i inngåtte kontrakter vil ha evne og vilje til å stå ved sine forpliktelser.

Selskapet har mange boligprosjekter under utvikling og regulering, og man har erfart at saksbehandlingen i etater og politiske organer tar lengre tid som følge av Covid-19-situasjonen. Globale virkninger og konsekvenser av pandemien, krig i Ukraina og annen uro har ført til betydelig økte råvarekostnader, produksjons- og distribusjons- og bemanningsproblemer som igjen skaper uforutsigbarhet, bl. i byggenæringen. Totale prosjektkostnader som følge av utsettelse og endrede rammefaktorer vil kunne bli endret og ha en negativ innvirkning på selskapets finansielle stilling, driftsresultat og kontantstrømmer.

Med prosjekter som allerede er kommet i byggefasen og med høy salgsgrad, har selskapet i det korte bildet begrenset eksponering mot den uforutsigbarheten man har i dag. Selskapets robuste finansielle stilling sammen med eksisterende forhold til solide finansieringskilder, samt en solid og diversifisert portefølje med varierende modenhetsgrad gjør at selskapet er godt posisjonert også i et langsiktig perspektiv med et mer normalisert marked. Den historiske gjennomføringsevnen selskapet har vist over lengre tid gir trygghet for også fremtidig gjennomføring av gode boligprosjekter med god lønnsomhet.

Etter regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift. Styret mener at regnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Det har ikke inntruffet hendelser etter balansedagen som påvirker regnskapet for 2021.



4

Styret foreslår følgende disponering av selskapets overskudd:

| | |
|----------------------------------|-----------------------|
| Avsetning til utbytte | kr 30 000 000,- |
| Overføring til annen egenkapital | <u>kr 4 476 641,-</u> |
| Sum disponert | kr 34 476 641,- |

Miljø

Selskapets virksomhet har ikke innsatsfaktorer eller produkter som kan medføre påvirkning av det ytre miljø.

Asker, den 6. april 2022

Lasse Lundhaug

Bjørn Rune Gjelsten

Ola T. Gjørtz

Odd-Einar Christophersen

Henrik Schüssler

Penneo Dokumentnøkkel: P8D33-MFLSY-VULQL-V8SON-AE1D-72X6Q



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."

Henrik Schüssler

Styremedlem

Serienummer: 9578-5992-4-871143

IP: 195.159.xxx.xxx

2022-04-08 13:45:29 UTC



Ola Trygve Gjørtz

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-793981

IP: 77.16.xxx.xxx

2022-04-08 13:56:47 UTC



Lasse Lundhaug

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1463395

IP: 79.161.xxx.xxx

2022-04-08 18:01:05 UTC



Bjørn Rune Gjelsten

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1381660

IP: 77.106.xxx.xxx

2022-04-08 18:21:06 UTC



Odd-Einar Christophersen

Styreleder

Serienummer: 9578-5994-4-2827026

IP: 88.94.xxx.xxx

2022-04-09 08:47:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: P8D33-MFLSY-YULQL-V8SDN-IAETD-72X6Q

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>



Deloitte.

Deloitte AS
Erik Børresens allé 2
Postboks 2013 Strømsø
NO-3003 Drammen
Norway

Tel: +47 32 26 41 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Profier Gruppen AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Profier Gruppen AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets 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 de internasjonale revisjonstandardene 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 og konsernet 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (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. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL 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

Førnebo Dokumentnr: FYMCI-EKLLF-8ZESA-H4N4A-AT2CO-WK21W



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Profier Gruppen AS

- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og 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 avvirket.

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 risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i 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 og konsernet 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.
- 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 det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

Penneo Dokumentnøkkel: FYMCJ-EKLLF-8ZES4-H4N4A-AT2CO-VK2WV



Deloitte.

side 3
Uavhengig revisors beretning -
Profier Gruppen AS

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.

Drammen, 6. april 2022
Deloitte AS

Sturle Holseter
statsautorisert revisor

Pennco Dokumentnøkkel: FYMCJ-EKLLF-8ZE3A-H4N4A-AT2CO-WK2WV



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."

Sturle Holseter

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-359375

IP: 217.173.xxx.xxx

2022-04-22 13:42:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FYMCJ-EKLLF-8ZESA-H4N4A-A72CO-VK2WV

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>