



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Jon Eirik Feed
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	10.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	7 000 000	7 000 000
Annen driftsinntekt		117 500	212 196
Sum inntekter		7 117 500	7 212 196
Kostnader			
Lønnskostnad	3	8 996 018	7 794 775
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4, 16	126 387	53 403
Annen driftskostnad	3	4 450 565	4 284 103
Sum kostnader		13 572 970	12 132 281
Driftsresultat		-6 455 470	-4 920 085
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		281 357	67 513
Annen finansinntekt	14	79 292 776	108 081 873
Sum finansinntekter		79 574 133	108 149 386
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5, 6	1 116 619	20 485 153
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 130 330	1 128 897
Annen finanskostnad	14	16 665 656	6 171 756
Sum finanskostnader		19 912 605	27 785 806
Netto finans		59 661 528	80 363 580
Ordinært resultat før skattekostnad		53 206 058	75 443 495
Skattekostnad på ordinært resultat	11	2 507 294	
Ordinært resultat etter skattekostnad		50 698 764	75 443 495
Årsresultat		50 698 764	75 443 495
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		2 949 000	4 400 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	8	47 749 764	71 043 495
Sum overføringer og disponeringer		50 698 764	75 443 495



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	11	1 062 404	2 507 294
Sum immaterielle eiendeler		1 062 404	2 507 294
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 12	3 665 216	3 791 603
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4, 12	678 736	365 491
Sum varige driftsmidler		4 343 952	4 157 094
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5, 12	337 636 225	241 891 717
Sum finansielle anleggsmidler		337 636 225	241 891 717
Sum anleggsmidler		343 042 581	248 556 105
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	10, 12	298 245	
Andre fordringer	10	178 208 828	178 271 313
Sum fordringer		178 507 073	178 271 313
Investeringer			
Investeringer i aksjer og andeler	5, 6, 12	398 915	398 915
Sum investeringer		398 915	398 915
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	30 029 781	26 620 644
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		30 029 781	26 620 644
Sum omløpsmidler		208 935 769	205 290 872



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
SUM EIENDELER		551 978 350	453 846 977
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7, 8	1 223 800	1 223 800
Overkurs	8	41 756 960	13 093 353
Sum innskutt egenkapital		42 980 760	14 317 153
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	181 911 704	153 748 314
Sum opptjent egenkapital		181 911 704	153 748 314
Sum egenkapital		224 892 464	168 065 467
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 11	81 000 000	32 200 000
Sum annen langsiktig gjeld		81 000 000	32 200 000
Sum langsiktig gjeld		81 000 000	32 200 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 12	24 527 242	46 389 448
Leverandørgjeld	10	1 336 204	465 637
Skyldige offentlige avgifter		686 645	465 655
Annen kortsiktig gjeld	10	219 535 795	206 260 770
Sum kortsiktig gjeld		246 085 886	253 581 510
Sum gjeld		327 085 886	285 781 510
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		551 978 350	453 846 977



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	276 971 964	213 326 221
Annen driftsinntekt		50 452 663	329 715
Sum inntekter		327 424 627	213 655 936
Kostnader			
Varekostnad		185 642 534	141 627 488
Lønnskostnad	3	75 800 552	56 623 793
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4, 16	20 458 186	12 098 395
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 156 521	1 066 875
Annen driftskostnad	3	23 270 335	16 387 911
Sum kostnader		309 328 128	227 804 462
Driftsresultat		18 096 499	-14 148 526
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		-22 945	-35 424
Annen finansinntekt	14	8 029 728	128 500 315
Sum finansinntekter		8 006 783	128 464 891
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5, 6	1 116 619	21 235 140
Annen finanskostnad	14	33 877 782	16 520 083
Sum finanskostnader		34 994 401	37 755 223
Netto finans		-26 987 618	90 709 668
Ordinært resultat før skattekostnad		-8 891 119	76 561 142
Skattekostnad på ordinært resultat	11	1 541 755	-14 216 002
Ordinært resultat etter skattekostnad		-10 432 874	90 777 144
Årsresultat		-10 432 874	90 777 144
Minoritetsinteresser		881 282	1 808 383
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-11 314 156	88 968 761



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	16	0	17 198 409
Utsatt skattefordel	11	1 465 326	1 964 424
Øvrige immaterielle eiendeler	16	6 370 000	6 370 000
Sum immaterielle eiendeler		7 835 326	25 532 833
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 12	607 720 985	219 962 529
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4, 12	5 675 920	6 320 663
Sum varige driftsmidler		613 396 905	226 283 192
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern	5,12	268 923 403	807 405
Investeringer i aksjer og andeler	5, 6, 12	107 452	20 093 125
Andre fordringer		12 035 569	169 200
Sum finansielle anleggsmidler		281 066 424	21 069 730
Sum anleggsmidler		902 298 655	272 885 755
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	12, 15	58 974 923	110 113 631
Sum varer		58 974 923	110 113 631
Fordringer			
Kundefordringer	10, 12	17 819 707	426 180 795
Andre fordringer	10	184 017 986	380 835 754
Sum fordringer		201 837 693	807 016 549
Investeringer			
Investeringer i aksjer og andeler	5, 6, 12	398 915	398 915
Sum investeringer		398 915	398 915



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	94 404 754	85 552 769
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		94 404 754	85 552 769
Sum omløpsmidler		355 616 285	1 003 081 864
SUM EIENDELER		1 257 914 940	1 275 967 619
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7, 8	1 223 800	1 223 800
Overkurs	8	41 756 960	13 093 353
Sum innskutt egenkapital		42 980 760	14 317 153
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	68 450 337	153 919 745
Sum opptjent egenkapital		68 450 337	153 919 745
Minoritetsinteresser		242 692 226	32 140 893
Sum egenkapital		354 123 323	200 377 791
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	11	11 070 088	327 053
Sum avsetninger for forpliktelser		11 070 088	327 053
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 11	543 978 333	406 564 376
Øvrig langsiktig gjeld		10 300 125	
Sum annen langsiktig gjeld		554 278 458	406 564 376
Sum langsiktig gjeld		565 348 546	406 891 429
Kortsiktig gjeld			



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 12	158 756 323	327 732 771
Leverandørgjeld	10	18 344 089	14 311 157
Betalbar skatt	11	296 818	0
Skyldige offentlige avgifter		4 488 774	4 273 810
Annen kortsiktig gjeld	10	156 557 066	322 380 661
Sum kortsiktig gjeld		338 443 070	668 698 399
Sum gjeld		903 791 616	1 075 589 828
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 257 914 939	1 275 967 619



ÅRSBERETNING BASE GRUPPEN AS 2020

Virksomhetens art og lokalisering

Base Gruppen AS (Base) er holdingselskap for ulike hel og deleide virksomheter innen næringseiendom og boligutvikling og relaterte tjenester. Base har sitt hovedkontor i Stavanger. Den operative virksomheten drives primært gjennom selskapene Base Property AS (utvikling av næringseiendom) og Base Bolig AS (boligutvikling). Stafr Consulting AS er et prosjekt og rådgivningselskap, eid av Base.

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

Konsernet har i løpet av 2020 solgt Abri Dialogue, en virksomhet innen helse og omsorg.

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

Redegjørelse for årsregnskapet

Konsernet har hatt høy aktivitet i løpet av 2020.

Base Gruppen AS har i løpet av siste del av 2020 etablert bestemmende innflytelse i Base Bolig AS.

Base Bolig AS er for første gang konsolidert som datterselskap i konsernregnskapet til Base Gruppen AS per 31.12.2020. Resultatene fra underkonsernet Base Bolig AS vil bli innregnet i resultatregnskapet i konsernet fra 2021. Base Gruppen AS har i løpet av 2020 kjøpt ut minoritetsinteressene i Base Property AS, og eier nå 100 % av aksjene i dette selskapet. Salget av virksomheten innen helse og omsorg skjedde ved utgangen av året, slik at aktivitet og salgsgevinst er reflektert i konsernregnskapet for 2020.

Konsernet har i løpet av 2020 ferdigstilt flere utbyggingsprosjekter, inklusiv boligprosjektene Ledaal Park Alexander, Ledaal Park Niels Juels, Ovalen Sandnes og Sentrumsgården Randaberg. Det er også ferdigstilte flere næringsprosjekter, herunder næringseiendommer i Ovalen Sandnes og Sentrumsgården Randaberg.

Base Property er ved inngangen til 2021 involvert i flere større utviklingsprosjekter i regionen, hvor utvikling av høyhus i Knud Holms Gate er det viktigste. For øvrig er selskapet involvert i nybygg for Lyse Elnett, bygging av lager for politiet (Gardermoen) og utvikling av det gamle rådhuset i Sandnes

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



Markedsrisiko

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

Konsernet har i Q-1 2021 startet et nytt selskap innen prosjektledelse og prosjektoppfølgning, Stafr Consulting AS.

Finansiell risiko

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

Forretningsmodellen til Base Gruppen AS medfører et dynamisk finansieringsbehov. Flere av prosjektene binder mye kapital, særlig innen næringseiendom. Styret og ledelsen arbeider løpende med å utvikle finansieringsløsninger som dekker morselskapets og konsernets ulike likviditets og finansieringsbehov.

Fortsatt drift

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

Arbeidsmiljø og personale

Sykefraværet i selskapet har vært minimalt. Dette er også situasjonen i de ulike forretningsområdene

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

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

Likestilling

Base har som mål å være en arbeidsplass hvor det råder full likestilling mellom kvinner og menn og mellom ulike kulturer og etnisitet. Morselskapet har fire ansatte, hvor for tiden alle er menn. Det er imidlertid flere kvinner i nøkkelposisjoner i stab og datterselskaper. Selskapets styre består av tre menn og en kvinne.

Ytre miljø

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



Selskapets og konsernets fremtidsutsikter

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

Covid-19 utbruddet i mars 2020 skapte mye usikkerhet i markedet. Når man ser tilbake året 2020 har både eiendomsmarkedet og konsernet blitt mindre påvirket enn fryktet. Det er usikkerhet knyttet til fremtidig utvikling av pandemien. Det synes som om myndighetene er godt i gang med vaksinerings av befolkningen, og det er styrets vurdering at risikoen knyttet til Covid-19 er betydelig redusert i forhold til ved forrige regnskapsavleggelse i april 2020.

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

Stavanger, 10. mai 2021

Morten Bjørnsen
Styreleder

Pär Haarr
Styremedlem

Alfred Ydstebø
Adm. dir. og styremedlem

Siv Ydstebø
styremedlem



Selskaps- og konsernregnskap

Base Gruppen AS

2020

Selskaps- og konsernregnskap
Base Gruppen AS
Resultatregnskap 2020

MORSELSKAP				KONSERN	
2019	2020	Note	DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
7 000 000	7 000 000	2	Salgsinntekt	276 971 964	213 326 221
212 196	117 500		Annen driftsinntekt	50 452 663	329 715
<u>7 212 196</u>	<u>7 117 500</u>		Sum driftsinntekter	<u>327 424 627</u>	<u>213 655 936</u>
0	0		Varekostnad	185 642 534	141 627 488
7 794 775	8 996 018	3	Lønnskostnad	75 800 552	56 623 793
53 403	126 387	4,16	Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	20 458 186	12 098 395
0	0		Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4 156 521	1 086 875
4 284 103	4 450 565	3	Annen driftskostnad	23 270 335	16 387 911
<u>12 132 282</u>	<u>13 572 969</u>		Sum driftskostnader	<u>309 328 128</u>	<u>227 804 461</u>
<u>-4 920 086</u>	<u>-6 455 469</u>		Driftsresultat	<u>18 096 500</u>	<u>-14 148 525</u>
0	0		Inntekt på investering i tilknyttet selskap	-22 945	-35 424
0	0		Inntekt på investering i datterselskap	0	0
67 513	281 357		Renteinntekt fra foretak i samme konsern	0	0
108 081 873	79 292 776	14	Annen finansinntekt	8 029 728	128 500 315
-20 485 153	-1 116 619	5,6	Nedskrivning av finansielle eiendeler	-1 116 619	-21 235 140
-1 128 897	-2 130 330		Rentekostnad til foretak i samme konsern	0	0
-8 171 755	-16 665 656	14	Annen finanskostnad	-33 877 783	-16 520 084
<u>80 363 581</u>	<u>59 661 528</u>		Netto finansresultat	<u>-26 987 619</u>	<u>90 709 667</u>
<u>75 443 495</u>	<u>53 206 058</u>		Årsresultat før skattekostnad	<u>-8 891 119</u>	<u>76 561 142</u>
0	2 507 294	11	Skattekostnad	1 541 755	-14 216 002
<u>75 443 495</u>	<u>50 698 764</u>		ÅRSRESULTAT	<u>-10 432 874</u>	<u>90 777 144</u>
			Minoritetenes andel av årsresultatet	881 282	1 808 383
			Majoritetens andel av årsresultatet	-11 314 156	88 968 761
			OVERFØRINGER		
71 043 495	47 749 764	8	Overført til/fra annen egenkapital		
4 400 000	2 949 000	8	Tilleggsutbytte		
<u>75 443 495</u>	<u>50 698 764</u>		Sum overføringer		



Selskaps- og konsernregnskap
Base Gruppen AS
Balanse pr 31. desember 2020

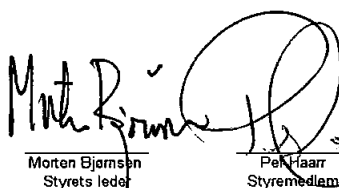
MORSELSKAP				KONSERN			
31.12.2019	31.12.2020	NOTE	EIENDELER	31.12.2020	31.12.2019		
			Anleggsmidler				
			Immaterielle eiendeler				
0	0	16	Goodwill	0	17 198 409		
2 507 294	1 062 404	11	Utsatt skattefordel	1 465 326	1 964 424		
0	0	16	Øvrige immaterielle eiendeler	6 370 000	6 370 000		
<u>2 507 294</u>	<u>1 062 404</u>		Sum immaterielle eiendeler	<u>7 835 326</u>	<u>25 532 833</u>		
			Varige driftsmidler				
3 791 603	3 665 216	4,12	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	607 720 985	219 962 529		
365 491	678 736	4,12	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5 675 920	6 320 683		
<u>4 157 094</u>	<u>4 343 952</u>		Sum varige driftsmidler	<u>613 396 905</u>	<u>226 283 192</u>		
			Finansielle anleggsmidler				
241 891 717	337 636 225	5,12	Investering i datterselskap	0	0		
0	0	5, 12	Investering i annet foretak i samme konsern (TS/FKV)	268 923 403	807 405		
1	1	5,6,12	Investeringer i aksjer og andeler	107 452	20 093 125		
0	0		Andre fordringer	12 035 570	169 200		
<u>241 891 718</u>	<u>337 636 226</u>		Sum finansielle anleggsmidler	<u>281 066 424</u>	<u>21 069 730</u>		
<u>248 556 106</u>	<u>343 042 583</u>		Sum anleggsmidler	<u>902 298 655</u>	<u>272 885 755</u>		
			Omløpsmidler				
0	0	12,15	Varelager	58 974 923	110 113 631		
			Fordringer				
0	298 245	10,12	Kundefordringer	17 819 707	426 180 795		
178 271 313	178 208 828	10	Andre fordringer	184 017 986	380 835 754		
<u>178 271 313</u>	<u>178 507 073</u>		Sum fordringer	<u>201 837 693</u>	<u>807 016 550</u>		
			Investeringer				
398 915	398 915	5,6,12	Investeringer i aksjer og andeler	398 915	398 915		
<u>398 915</u>	<u>398 915</u>		Sum investeringer	<u>398 915</u>	<u>398 915</u>		
26 620 643	30 029 780	13	Bankinnskudd, kontanter og lignende	94 404 755	85 552 769		
<u>205 290 871</u>	<u>208 935 768</u>		Sum omløpsmidler	<u>355 616 285</u>	<u>1 003 081 865</u>		
<u>453 846 977</u>	<u>551 978 350</u>		SUM EIENDELER	<u>1 257 914 940</u>	<u>1 275 967 619</u>		

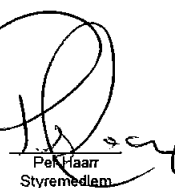
Selskaps- og konsernregnskap
Base Gruppen AS
Balanse pr 31. desember 2020


MORSELSKAP			KONSERN		
31.12.2019	31.12.2020	NOTE	EGENKAPITAL OG GJELD	31.12.2020	31.12.2019
			Egenkapital		
			Innskutt egenkapital		
1 223 800	1 223 800	7,8	Aksjekapital	1 223 800	1 223 800
13 093 353	41 756 960	8	Overkurs	41 756 960	13 093 353
<u>14 317 153</u>	<u>42 980 760</u>		Sum innskutt egenkapital	<u>42 980 760</u>	<u>14 317 153</u>
			Opptjent egenkapital		
153 748 314	181 911 704	8	Annen egenkapital	68 450 337	153 919 745
<u>153 748 314</u>	<u>181 911 704</u>		Sum opptjent egenkapital	<u>68 450 337</u>	<u>153 919 745</u>
			Minoritetsinteresser	242 692 226	32 140 893
<u>168 065 467</u>	<u>224 892 464</u>		Sum egenkapital	<u>354 123 323</u>	<u>200 377 790</u>
			Gjeld		
			Avsetning for forpliktelser		
0	0	11	Utsatt skatt	11 070 088	327 053
<u>0</u>	<u>0</u>		Sum avsetninger for forpliktelser	<u>11 070 088</u>	<u>327 053</u>
			Annen langsiktig gjeld		
32 200 000	81 000 000	9,11	Gjeld til kredittinstitusjoner	543 978 333	406 564 376
0	0		Øvrig langsiktig gjeld	10 300 125	0
<u>32 200 000</u>	<u>81 000 000</u>		Sum annen langsiktig gjeld	<u>554 278 458</u>	<u>406 564 376</u>
			Kortsiktig gjeld		
46 389 448	24 527 242	9,12	Gjeld til kredittinstitusjoner	158 756 323	327 732 771
465 637	1 336 204	10	Leverandørgjeld	18 344 089	14 311 157
0	0	11	Betalbar skatt	296 818	0
465 655	686 645		Skyldige offentlige avgifter	4 488 774	4 273 810
<u>206 260 769</u>	<u>219 535 794</u>	10	Annen kortsiktig gjeld	156 557 066	322 380 662
<u>253 581 510</u>	<u>246 085 886</u>		Sum kortsiktig gjeld	<u>338 443 070</u>	<u>668 698 400</u>
<u>285 781 510</u>	<u>327 085 886</u>		Sum gjeld	<u>903 791 616</u>	<u>1 075 589 828</u>
<u>453 846 977</u>	<u>551 978 350</u>		SUM EGENKAPITAL OG GJELD	<u>1 257 914 939</u>	<u>1 275 967 619</u>

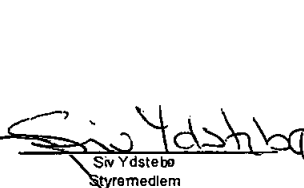
Stavanger, 10. mai 2021

I styret for Base Gruppen AS


Morten Bjørnsen
Styrets leder


Per Haarr
Styremedlem


Alfred Ydstebø
Styremedlem/adm.dir.


Siv Ydstebø
Styremedlem

Selskaps- og konsernregnskap
Base Gruppen AS

Kontantstrømpoppstilling

MORSELSKAP	MORSELSKAP		KONSERN	KONSERN
2019	2020		2020	2019
		KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:		
75 443 495	53 206 058	Årsresultat før skattekostnad	-8 891 119	76 561 142
53 403	126 387	Ordinære avskrivninger	20 458 186	12 098 395
0	0	Nedskrivninger varige driftsmidler	4 156 521	1 066 875
20 485 153	1 116 619	Nedskrivninger finansielle anleggsmidler	1 116 619	21 235 140
-104 562 312	-47 057 115	Tap/gevinst ved salg av finansielle anleggsmidler	-47 057 115	-124 427 182
-1 881 286	-27 255 480	Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsakt.	22 945	35 424
0	0	Endring i varer	51 138 709	-83 992 070
500 000	-298 245	Endring i kundefordringer	408 361 088	-418 693 095
-6 206	870 567	Endring i leverandørgjeld	4 032 932	7 720 814
12 293 098	8 813 146	Endringer i konsernmellomværender		
17 782 435	17 157 552	Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	46 354 274	-35 805 254
44 107 780	6 679 489	Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	479 693 040	-544 199 812
		KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:		
-3 854 761	-315 000	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-437 238 937	-78 940 632
162 533 886	69 532 141	Innbetalinger ved salg av finansielle anleggsmidler	69 532 141	182 171 663
-172 430 132	-105 553 520	Utbetalinger ved kjøp av finansielle anleggsmidler	0	-20 000 000
-13 751 007	-36 336 379	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-367 706 796	83 231 031
		KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:		
0	48 800 000	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	0
-18 400 000	0	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	137 413 957	237 168 843
5 058 416	0	Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	-168 976 448	262 044 148
0	-21 862 206	Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	0	0
0	9 077 232	Innbetaling av egenkapital	9 077 232	0
0	0	Tilbakebetaling av egenkapital	-77 700 000	0
-4 400 000	-2 949 000	Utbetalinger av utbytte	-2 949 000	-4 400 000
7 144 259	0	Innbetaling av konsernbidrag		
-3 800 711	0	Utbetaling av konsernbidrag		
-14 398 036	33 066 026	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-103 134 259	494 812 991
15 958 737	3 409 137	Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	8 851 985	33 844 210
10 661 906	26 620 643	Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 01.01.	85 552 769	51 708 559
26 620 643	30 029 780	Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 31.12.	94 404 754	85 552 770



Selskaps- og konsernregnskap Base Gruppen AS

Noter til regnskapet 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Konsolideringsprinsipper

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

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

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

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

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

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

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

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

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

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

Varer

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

Valuta

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

Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap

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

Markedsbaserte finansielle instrumenter

Finansielle instrumenter, herunder aksjer, som

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

er vurdert til virkelig verdi på balansedagen.

**Inntekter**

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

Fordringer

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

Bankinnskudd, kontanter og lignende

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

Pensjoner

Innskuddsplaner periodiseres etter sammenstillingsprinsippet. Årets innskudd til pensjonsordningen kostnadsføres

Varige driftsmidler

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

Immaterielle eiendeler

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

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

Kostnader

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

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at konsernet vil kunne nyttiggjøre seg skattefordelen.



Bruk av estimater

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

Selskaper inkludert i konsolideringen

<i>Selskapsnavn</i>	<i>Kontor</i>	<i>Eierandel (%) og stemmeandel</i>
Base Gruppen AS	Stavanger	100
Base Property AS	Stavanger	100
Såkorn Holding AS	Stavanger	100
Sola Tomt AS	Stavanger	100
Base Tomt AS	Stavanger	100
Bjergsted Trio AS	Stavanger	100
Forus Tech Arena AS	Stavanger	100
Forus Office Arena 2 AS	Stavanger	60
Forus Office Arena DA	Stavanger	60
Base Kiruna AB	Sverige	95
Sandnes Helsepark AS	Stavanger	95
Base Sandnes Seksjon AS	Stavanger	100
Kvitsøy Sjømat AS	Stavanger	100
Tastagaten Drift AS	Stavanger	100
Niels Juels Gate 50 AS	Stavanger	100
Knud Holms Gate Utbygging AS	Stavanger	95
Ledaal Park Niels Juels AS	Stavanger	100
Ovalen Sandnes	Stavanger	100
Base Jærveien 33 AS	Stavanger	100
Ledaal Park Alexander AS	Stavanger	100
Ledaal Park Næring AS	Stavanger	100
Ledaal Park Energi AS	Stavanger	100
Gardermoen Tomt AS	Stavanger	90
Base Bolig AS	Stavanger	44,6 (51)
BP Kulimport AS	Stavanger	90,1
Lervig Invest AS	Stavanger	62



Note 2 Salgsinntekt

Morselskap				Konsern
2019	2020	Per virksomhetsområde:	2020	2019
7 000 000	7 000 000	Konsulentvirksomhet	7 921 773	16 449 093
-	-	Utleieinntekter	11 492 825	7 116 523
-	-	Inntektsføring av oppføring av leiligheter	179 840 494	136 051 632
-	-	Helse- og omsorgsvirksomhet	77 716 872	53 708 972
7 000 000	7 000 000	Sum	276 971 964	213 326 221

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

Lønnskostnad

Morselskap				Konsern
2019	2020		2020	2019
5 657 126	5 985 783	Lønn	61 608 339	45 388 771
836 644	849 578	Folketrygdavgift	7 920 553	6 603 681
205 358	245 385	Pensjonskostnader	1 297 688	908 339
1 095 646	1 915 272	Andre ytelser	4 973 972	3 723 000
7 794 775	8 996 018	Sum	75 800 553	56 623 792

Antall årsverk 5,0 Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 115,0 94,0

Ytelser til ledende personer	Lønn	Pensjonskostnad	Annen godtgjørelse
Daglig leder (sum ytelse fra konsernselskapene)	2 250 000	-	-
Styret	650 000	-	-

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Ledende personer har ikke lån i selskapet.

Revisor

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

Morselskap				Konsern
2019	2020		2020	2019
262 000	262 000	Lovpålagt revisjon	794 000	889 000
333 693	489 087	Andre tjenester	941 537	929 287
595 693	751 087	Sum	1 735 537	1 818 287



Note 4 Varige driftsmidler

Morselskap

	Tomter, bygninger ol	Kunst	SUM
Anskaffelseskost 01.01.20	3 845 006	363 736	4 208 742
Tilgang/avgang kjøpte driftsmidler		315 000	315 000
Anskaffelseskost 31.12.20	3 845 006	678 736	4 523 742
Akk. avskrivninger 31.12.20	179 790	-	179 790
Bokført verdi pr. 31.12.20	3 665 216	678 736	4 343 952
Årets avskrivninger	126 387	-	126 387
Årets nedskrivninger	-	-	-
Økonomisk levetid	30 år		
Avskrivningsplan	Lineær		

Konsern

	Bygn. og annen fast eiendom	Bygg under oppføring	Tomt	Kunst	Drittsløsøre, inventar, verktøy ol	SUM
Anskaffelseskost 01.01.20	93 009 079	84 279 676	52 870 319	2 860 717	6 637 000	239 656 790
Tilgang kjøpte driftsmidler	271 511 307	161 088 544			4 639 086	437 238 937
Avgang	8 698 738	63 799 870	714 900	-315 000		72 898 508
Anskaffelseskost 31.12.20	355 821 648	181 568 350	52 155 419	3 175 717	11 276 086	603 997 220
Akk. avskrivninger 31.12.20	22 926 526	-	-	-	5 278 891	28 205 417
Netto akk. og rev. nedskrivninger 31.12.20	4 156 521	-	-	-	-	4 156 521
Akk. avskr., nedskr. og rev. nedskrivninger 31.12.20	27 083 047	-	-	-	5 278 891	32 361 938
Bokført verdi pr. 31.12.20	328 738 601	245 368 220	30 117 174	3 175 717	5 997 195	613 396 905
Årets avskrivninger	8 184 640	-	-	-	667 493	8 852 133
Årets nedskrivninger	4 156 521	-	-	-	-	4 156 521
Årets reverserte nedskrivninger	-	-	-	-	-	-
Økonomisk levetid	15-50 år				3-6 år	
Avskrivningsplan	Lineær				Lineær	



Note 5 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

Morselskap

Firma	Ervervet / Stiftet	Foretnings-kontor	Stemme -og eierandel	Resultat 2020	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr 31.12
Datterselskap						
Base Property AS	22.04.2010	Stavanger	66 %	-23 639 536	30 064 311	124 061 540
Bjergsted Trio	12.11.2018	Stavanger	100 %	-37 021	601 458	138 737
Såkom Holding AS	17.09.2007	Stavanger	100 %	1 636	1 229 354	891 806
Sola Tomt AS	17.09.2007	Stavanger	100 %	-59 180	5 131 348	5 271 662
Forus Tech Arena AS	03.07.2020	Stavanger	100 %	-2 546 799	370 687	2 917 486
Base Bolig AS*	03.07.2020	Stavanger	51 %	8 919 306	255 947 264	160 755 000
Base Tomt AS	08.01.2016	Stavanger	100 %	20 454	2 539 176	30 000
Ovalen Sandnes AS	31.12.2019	Stavanger	100 %	4 615 264	42 143 931	42 143 931
Ledaal Park Niels Juels AS	31.04.2019	Stavanger	100 %	17 865 800	515 062	515 062
Ledaal Park Alexander AS	31.04.2019	Stavanger	100 %	-2 040 470	911 001	911 001
Sum datterselskaper						337 636 225

* Eierandelen er 44,6 %

Konsern

Tilknyttede og felleskontrollerte virksomheter

Firma	Ervervet	Foretnings-kontor	Stemme -og eierandel	Resultat 2020	Egenkapital pr. 31.12
Nordsjø Kontorpark AS	2016	Stavanger	45,0 %	-1 777 494	-7 362 362
Urban Sea Hotell AS	2017	Stavanger	42,5 %	-53 989	1 784 849
Greve Herman Wedel AS	2019	Stavanger	50,0 %	-56 901	60 399
Rådhusmarka AS	2020	Stavanger	46,3 %	-2 569 522	18 435 719
Randaberg Sentrum AS	2020	Stavanger	45,0 %	2 244 227	28 004 818
Jättå Tomteselskap AS	2020	Stavanger	50,0 %	125 370 547	72 201 276
Urban Sea AS	2020	Stavanger	42,5 %	-1 117 305	8 467 032
Ovalen Parkering AS	2020	Stavanger	42,5 %	-375 459	1 441 957
FB35 Bolig AS	2020	Stavanger	50,0 %	-60 000	-

	Kullimport Eiendoms-utvikling AS	Urban Sea Hotell AS	Greve Herman Wedel AS	Rådhusmarka AS	Randaberg Sentrum AS
Selskaper regnskapsført etter egenkapitalmetoden					
Inngående balanse 01.01.20	-	774 905	32 500	-	-
- herav uavskrevet merverdi	-	-	-	-	-
Andel årets resultat	-	-22 945	-	-	-
Avskrivning merverdier	-	-	-	-	-
Andel av fjorårets resultat ikke innregnet	-	-	-	-	-
Andre endringer i løpet av året	51 088 905	-	32 500	32 521 941	2 740 500
Utgående balanse 31.12.20	51 088 905	751 959	65 000	32 521 941	2 740 500

	Jatta Tomteselskap AS	Urban Sea AS	Ovalen Parkering AS	FB35 Bolig AS	SUM
Selskaper regnskapsført etter egenkapitalmetoden					
Inngående balanse 01.01.20	-	-	-	-	-
- herav uavskrevet merverdi	-	-	-	-	-
Andel årets resultat	-	-	-	-28 451	-28 452
Avskrivning merverdier	-	-	-	-	-
Andel av fjorårets resultat ikke innregnet	-	-	-	-	-
Andre endringer i løpet av året	156 718 848	828 750	4 207 500	20 000 000	181 755 098
Utgående balanse 31.12.20	156 718 848	828 750	4 207 500	19 971 550	268 894 952

Investeringer i de tilknyttede selskapet Nordsjø Kontorpark AS har negativ bokført verdi per 31.12.20.

Bokført verdi i konsernregnskap er kr. 0 da konsernet ikke har forpliktelse til å dekke dette tapet.

Note 6 Investeringer i aksjer og andeler

Morselskap

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

Konsern

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

Aksjer i handelsporteføljen er bokført til lavest verdi av anskaffelseskost og beste estimat for markedsverdi per 31.12.20.



Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12.20 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende verdi	Bokført verdi
Ordinære aksjer	1	1 223 800	1 223 800
Sum	1	1 223 800	1 223 800

Eierstruktur

Aksjonærene i selskapet pr 31.12.20 var:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Alfred Ydstebø	1	100,00 %	100,00 %
Totalt antall aksjer	1	100,00 %	100,00 %

Note 8 Egenkapital

Morselskap	Aksje-kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.20	1 223 800	13 093 353	153 748 314	168 065 467
<u>Årets endring i egenkapital:</u>				
Fusjon med datter	-	30 612 607	-21 535 375	9 077 232
Tilleggsutbytte	-	-1 949 000	-1 000 000	-2 949 000
Årets resultat	-	-	50 698 764	50 698 764
Egenkapital 31.12.20	1 223 800	41 756 960	181 911 704	224 892 464

Konsern	Aksje-kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Minoritets-interesser	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.20	1 223 800	13 093 353	153 919 744	32 140 893	200 377 790
<u>Årets endring i egenkapital:</u>					
Tilleggsutbytte	-	-1 949 000	-1 000 000	-	-2 949 000
Inngang minoritet	-	-	589 500	236 711 383	237 300 883
Utgang minoritet	-	-	-52 209 377	-27 041 333	-79 250 709
Fusjon	-	30 612 607	-21 535 375	-	9 077 232
Årets resultat	-	-	-11 314 156	881 282	-10 432 874
Egenkapital 31.12.20	1 223 800	41 756 960	68 450 337	242 692 226	354 123 323



Note 9 Gjeld til kredittinstitusjoner

Morselskap			Konsern	
2019	2020		2020	2019
32 200 000	81 000 000	Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	543 978 333	406 584 376
46 389 448	24 527 242	Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	158 756 323	327 732 771
-	-	Øvrig langsiktig gjeld	-	-
78 589 448	105 527 242	Sum gjeld til kredittinstitusjoner	702 734 656	734 297 147

Forfallstidspunkt langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner:

År	Beløp	År	Beløp
2021	3 000 000	2021	193 842 154
2022		2022	137 904 179
2023	78 000 000	2023	132 000 000
2024		2024	3 000 000
2025		2025	77 250 000
senere		senere	
Sum	81 000 000	Sum	543 996 333

Note 10 Øvrig mellomværende med nærstående parter

Morselskap

Mellomværende med nærstående parter:

Motpart	Forhold til motparten	Kundefordringer		Andre fordringer	
		2020	2019	2020	2019
Coil US Holding Inc.	Datterselskap	-	-	-	2 861 535
Såkom Holding AS	Datterselskap	-	-	-	-
Sola Tomt AS	Datterselskap	-	-	4 196 758	190 734
Base Property AS	Datterselskap	-	-	10 902 653	-
Ledaal Park Niels Juels AS	Datterselskap	-	-	50 150 614	-
Ledaal Park Alexander AS	Datterselskap	-	-	15 392 376	-
Ovalen Sandnes AS	Datterselskap	-	-	75 184 984	-
Bjergsted Trio AS	Datterselskap	-	-	6 923	2 271 553
Forus Tech Arena AS	Datterselskap	-	-	16 777 885	-
Abri Dialogue AS	Datterselskap	-	-	-	4 872 706
Base Bolig Holding AS	Nærstående	-	-	-	161 210 473
Sum		-	-	172 612 194	171 407 001

Motpart	Forhold til motparten	Leverandørgjeld		Annen kortsiktig gjeld	
		2020	2019	2020	2019
Base Property AS	Datterselskap	-	45 508	500 000	21 657 255
Bjergsted Trio	Datterselskap	-	-	-	1 570 146
Base Tomt AS	Datterselskap	-	-	2 210 389	2 124 145
Såkom Holding AS	Datterselskap	-	-	864 023	830 309
Ovalen Sandnes AS	Datterselskap	-	-	116 393 744	-
Ledaal Park Alexander AS	Datterselskap	-	-	16 698 000	-
Ledaal Park Niels Juels AS	Datterselskap	-	-	52 134 778	-
Abri Dialogue AS	Datterselskap	-	-	-	3 800 711
Sum		-	45 508	188 800 933	29 982 565

Konsern

Mellomværende med nærstående parter:

Motpart	Forhold til motparten	Lån til tilknyttet selskap		Andre fordringer	
		2020	2019	2020	2019
Greve Herman Wedel AS	Tilkn. Selskap	-	-	30 037 544	-
Urban Sea Hotell AS	Tilkn. Selskap	-	-	14 974 135	617 152
Nordsjø Kontorpark AS	Tilkn. Selskap	-	-	6 529 582	4 966 449
NKP Bygg B AS	Tilkn. Selskap	-	-	-	1 195 719
Randaberg Sentrum AS	Tilkn. Selskap	-	-	5 549 998	-
Rådhusmarka AS	Tilkn. Selskap	-	-	4 638 501	-
Jåttå Tomteselskap AS	Tilkn. Selskap	-	-	70 171 994	-
Urban Sea AS	Tilkn. Selskap	-	-	6 314 825	-
FB35 Bolig AS	Tilkn. Selskap	-	-	15 000	-
Ovalen Parkering AS	Tilkn. Selskap	-	-	4 595 427	-
Sum		-	-	142 827 006	6 779 320



Note 11 Skattekostnad

Morselskap		Arets skattekostnad fremkommer slik:		Konsern
2019	2020		2020	2019
-	-	Betalbar skatt på årets resultat	2 245 177	-
-	2 507 294	Endring i utsatt skatt	-703 422	-14 216 002
-	2 507 294	Skattekostnad	1 541 755	-14 216 002

Morselskap		Betalbar skatt i balansen		Konsern
2019	2020		2020	2019
-	-	Arets betalbare skattekostnad	296 818	-
-	-	Skatt på avgitt konsernbidrag	-	-
-	-	For lite/mye avsatt skatt tidligere år	-	-
-	-	Betalbar skatt i balansen	296 818	-

Morselskap		Avstemming fra nominell til faktisk skattesats		Konsern
2019	2020		2020	2019
75 443 495	53 206 058	Arsresultat før skatt	-8 891 119	76 561 142
16 597 569	11 705 333	Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats	-1 956 046	16 843 451
		<i>Skatteeffekten av følgende poster:</i>		
16 750		Skattefritt utbytte	-	16 750
-23 003 708	-10 352 565	Andre perm. forskjeller knyttet til investeringer (fritaksmetoden)	-9 703 835	-20 711 604
4 838 099	400 181	Andre permanente forskjeller	400 181	4 838 099
1 447 882	754 344	Endring i nedvurdering av utsatt skattefordel	12 801 455	-15 202 698
103 407	-	Andre poster	-	-
-0	2 507 294	Skattekostnad	1 541 755	-14 216 002
0,0 %	4,7 %	Effektiv skattesats	-17,3 %	-18,6 %

Morselskap

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring:

	2020		2019	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler	163 805	-	178 846	-
Andre forskjeller	1 062 404	-	-	-
Underskudd til framføring	9 386 812	-	36 088 669	-
Sum	10 613 021	-	36 267 515	-
Ikke balanseført utsatt skattefordel	-9 550 617	-	-33 760 220	-
Netto utsatt fordel/forpl. i balansen (22%)	1 062 404	-	2 507 294	-

Konsern

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring:

	2020		2019	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler		11 387 041		13 312 494
Fordringer	141 977	-	-	-
Gevinst- og tapskonto		755 932		1 725 338
Aksjeinvesteringer		-		-
Varer		179 835		2 238 784
Tilvirkningskontrakter		-		21 238 395
Investeringer		-		-
Kortsiktig gjeld		-		-
Andre forskjeller		-		-
Regnskapsmessige avsetninger	132 000	-	176 000	-
Underskudd til framføring	36 688 900	-	46 075 707	-
Nettopresentasjon i balansen	-1 252 720	-1 252 720	-38 187 958	-38 187 958
Sum	35 710 157	11 070 088	8 063 749	327 053
Ikke balanseført utsatt skattefordel	-34 244 831	-	-8 099 325	-
Utsatt fordel/forpl. i balansen (22%)	1 465 326	11 070 088	1 964 424	327 053



Note 12 Pantstillelser og garantier m.v.

Morselskap	2019	2020	Bokført gjeld som er sikret ved pant o.l.:	2020	Konsern
					2019
	32 200 000	81 000 000	Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	543 978 333	406 564 376
	46 389 448	24 527 242	Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	158 756 323	327 732 771
	78 589 448	105 527 242	Sum	702 734 656	734 297 147

Morselskap	2019	2020	Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld	2020	Konsern
					2019
	-	3 665 216	Eiendom	506 064 859	100 503 327
	398 915	398 915	Aksjer i handelsporteføljen	398 915	398 915
	-	-	Varelager	-	51 626 612
	-	-	Driftstilbehør	4 568 832	5 490 634
	240 831 174	290 088 202	Investering i aksjer i datterselskaper	-	-
	-	-	Andre aksjeinvesteringer	36 880 869	-
	30 591 681	-	Andre fordringer	78 607 769	71 937 435
	-	298 245	Kundefordringer	2 313 839	419 303 600
	271 821 770	294 450 578	Sum	628 835 083	649 260 523

Morselskap	2019	2020	Garantiansvar	2020	Konsern
					2019
	18 000 000	18 000 000	Bejningsgaranti	18 000 000	20 000 000
			Garanti etter § 12 og § 47 i bustadoppføringslova	42 400 000	-
			Entreprenørgarantier Norsk Standard	50 000 000	-
	10 000 000	-	Ordinær kausjon	-	22 666 102
	199 491 775	159 240 275	Selvskyldnerkausjon	178 593 275	213 991 775
	227 491 775	177 240 275	Sum	288 993 275	256 657 877

Andre vesentlige forpliktelser som ikke fremkommer av regnskapet:

Etter balansedagen er Base Gruppen AS forpliktet til å innfri to terminkontrakter som omhandler å tegne seg for et bestemt antall aksjer i Base Bolig AS og til en bestemt pris. Den totale forpliktelsen er anslått til ca 41 MNOK. Siste terminkontrakt forfaller 15. juni 2022.

Note 13 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter o.l. omfatter bundne skattetrekksmidler med kr. 1.591.828 for konsernet og kr. 558.276 for morselskapet.

Note 14 Finansposter

Morselskap	2019	2020	Finansinntekter	2020	Konsern
					2019
	-78 491	27 255 480	Aksjeutbytte og konsernbidrag	-	-78 491
	106 536 410	47 057 115	Aksjegevinst	2 656 012	106 536 410
	586 366	4 542 717	Valutagevinst	4 542 717	586 366
	571 002	424 433	Renteinntekter	830 999	3 568 995
	466 586	13 031	Annen finansinntekt	-	17 887 034
	108 081 873	79 292 776	Sum finansinntekter	8 029 728	128 500 314

Morselskap	2019	2020	Finanskostnader	2020	Konsern
					2019
	6 034 357	12 281 833	Rentekostnader	23 543 230	19 739 359
	-	4 010 964	Valutatap	4 010 964	-
	92 813	-	Tap ved realisasjon av aksjer	5 500 000	3 441 157
	44 585	372 859	Annen finanskostnad	823 589	-
	6 171 755	16 665 656	Sum finanskostnader	33 877 783	23 180 516



Note 15 Varelager

Morselskap	2019	2020		2020	Konsern 2019
-	-	-	Boligtomt for utvikling	-	19 021 355
-	-	-	Boligprosjekter under oppføring	33 124 087	68 413 513
-	-	-	Aktiverte prosjektkostnader	25 850 836	22 678 763
-	-	-	Sum	58 974 923	110 113 631

Note 16 Immaterielle eiendeler

Konsern	Rettigheter	Goodwill	SUM
Anskaffelseskost 01.01.20	6 370 000	31 673 674	38 043 674
Tilgang	-	-	-
Avgang	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.20	6 370 000	31 673 674	38 043 674
Akk. avskrivninger 31.12.20	-	31 673 674	31 673 674
Bokført verdi pr. 31.12.20	6 370 000	0	6 370 000
Arets avskrivninger	-	11 606 053	11 606 053
Arets nedskrivninger	-	-	-

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



Deloitte.

Deloitte AS
Strandsvingen 14 A
NO-4032 Stavanger
Norway

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

Til generalforsamlingen i Base Gruppen AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Base Gruppen AS' årsregnskap som viser et overskudd i selskapsregnskapet på kr 50 698 764 og et underskudd i konsernregnskapet på kr 10 432 874. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpstilling 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 2020, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Base Gruppen AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Base Gruppen AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

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

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

Perneo Dokumentnrøkke: U3B53-3LQPV-FJZIE-JW72N-27F2C-N3IBX



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Base Gruppen AS

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og på tilbørlig måte å opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Perneo Dokumentnøkkel: U3B53-3LQPV-FZIE-JW72N-27FC-N3BX



Deloitte.

side 3
Uavhengig revisors beretning -
Base Gruppen AS

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Stavanger, 10. mai 2021
Deloitte AS

Bengt Eriksen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnrøkke: U3B53-3LQPV-FJZE-JW72N-27FC-N3BX



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Bengt Arvid Eriksen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5992-4-2582966

IP: 217.173.xxx.xxx

2021-05-12 11:48:47Z



Penneo Dokumentnøkket: USB53-3LQPV-FJZIE-JW72N-27F2C-N3IBX

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>