



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 181 880  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KØGE EIENDOMSINVEST AS  
Forretningsadresse: c/o Vika Project Finance AS  
Munkedamsveien 45E  
0250 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: VIKA BUSINESS MANAGEMENT AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.06.2022





### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	676 251	662 531
<b>Sum kostnader</b>		<b>676 251</b>	<b>662 531</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-676 251</b>	<b>-662 531</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	699 541	1 489 591
Annen renteinntekt		303	11 205
Annen finansinntekt		4 509 181	676 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 209 025</b>	<b>2 176 796</b>
Annen rentekostnad		212	10
Annen finanskostnad		2 600 219	2 712 876
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 600 431</b>	<b>2 712 887</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 608 594</b>	<b>-536 090</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 932 343</b>	<b>-1 198 621</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	425 116	-263 697
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 507 227</b>	<b>-934 924</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 507 227</b>	<b>-934 924</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 507 227</b>	<b>-934 924</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 507 227</b>	<b>-934 924</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	7, 7		
Avsatt til annen egenkapital	7	1 507 227	-934 924
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 507 227</b>	<b>-934 924</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		180 647
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>180 647</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	52 317 703	52 317 703
Lån til foretak i samme konsern	6	20 517 505	26 233 433
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>72 835 207</b>	<b>78 551 135</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>72 835 207</b>	<b>78 731 782</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	1 446 937	385 377
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 446 937</b>	<b>385 377</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 446 937</b>	<b>385 377</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>74 282 145</b>	<b>79 117 159</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	1 000 000	1 000 000
Overkurs	7	62 366 864	68 070 884
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>63 366 864</b>	<b>69 070 884</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	4 970 471	3 463 244
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 970 471</b>	<b>3 463 244</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Sum egenkapital</b>		<b>68 337 336</b>	<b>72 534 129</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	244 469	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>244 469</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>244 469</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		-3 680	-17 970
Betalbar skatt	3		
Utbytte	7	5 704 020	6 601 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 700 340</b>	<b>6 583 030</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 944 809</b>	<b>6 583 030</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>74 282 145</b>	<b>79 117 159</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 270492

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 181 880  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KØGE EIENDOMSINVEST AS  
Forretningsadresse: c/o Vika Project Finance AS  
Munkedamsveien 45E  
0250 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: VIKA BUSINESS MANAGEMENT AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2021

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.06.2021

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 920 181 880  
KØGE EIENDOMSINVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	676 251	662 531
<b>Sum kostnader</b>		<b>676 251</b>	<b>662 531</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-676 251</b>	<b>-662 531</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	699 541	1 489 591
Annen renteinntekt		303	11 205
Annen finansinntekt		4 509 181	676 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 209 025</b>	<b>2 176 796</b>
Annen rentekostnad		212	10
Annen finanskostnad		2 600 219	2 712 876
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 600 431</b>	<b>2 712 887</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 608 594</b>	<b>-536 090</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 932 343</b>	<b>-1 198 621</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	425 116	-263 697
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 507 227</b>	<b>-934 924</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 507 227</b>	<b>-934 924</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 507 227</b>	<b>-934 924</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 507 227</b>	<b>-934 924</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	7, 7		
Avsatt til annen egenkapital	7	1 507 227	-934 924
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 507 227</b>	<b>-934 924</b>



Organisasjonsnr: 920 181 880  
KØGE EIENDOMSINVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		180 647
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>180 647</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	52 317 703	52 317 703
Lån til foretak i samme konsern	6	20 517 505	26 233 433
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>72 835 207</b>	<b>78 551 135</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>72 835 207</b>	<b>78 731 782</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	5	1 446 937	385 377
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 446 937</b>	<b>385 377</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 446 937</b>	<b>385 377</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>74 282 145</b>	<b>79 117 159</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	1 000 000	1 000 000
Overkurs	7	62 366 864	68 070 884
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>63 366 864</b>	<b>69 070 884</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	4 970 471	3 463 244
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 970 471</b>	<b>3 463 244</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>68 337 336</b>	<b>72 534 129</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	244 469	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>244 469</b>	



<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>244 469</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	-3 680	-17 970
Betalbar skatt	3	
Utbytte	7	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>5 704 020</b>	<b>6 601 000</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>5 944 809</b>	<b>6 583 030</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>74 282 145</b>	<b>79 117 159</b>



Organisasjonsnr: 920 181 880  
KØGE EIENDOMSINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	10000.00	100.00	1000000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Gls Real Estate AS	5000.00	50.00%	Ordinære aksjer
Sandvoldgruppen AS	2500.00	25.00%	Ordinære aksjer
UB Nordic Propertu Fund (AIF)	2500.00	25.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	10000.00	100.00%	

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note



**Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap**

**Tilknyttet selskap/datterselskap**

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Køge Ejendomsinvest ApS Munkedamsveien 45	100.00%	100.00%	68261729.00	6924602.00



# Deloitte.

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

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

Til generalforsamlingen i Køge Eiendomsinvest AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Køge Eiendomsinvest AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 507 227. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

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

© Deloitte AS

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

Penneo DokumentID: CIMBJ-043A7-UZ6B7-13JGE-EPECQM-26DMT



## Deloitte.

side 2

Uavhengig revisors beretning -  
Køge Eiendomsinvest AS

utslåttede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelse, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om 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 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. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll 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.

### Uttalelse om andre lovmessige krav

#### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 25. mars 2021

Deloitte AS

Jens Bjørner Owren Ugland  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: CIMBJ-043A7-UZ6B7-13JGE-EPEQIM-26DMT



# 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."

## Jens Bjørner Owren Ugland

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1582982

IP: 46.212.xxx.xxx

2021-03-25 17:55:51Z



Penneo Dokumentnøkkel: C1MBJ-043A7-UZ6B7-13JGE-EPEQM-26DMT

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



# ÅRSREGNSKAP

2020

For Køge Eiendomsinvest AS

Org. nr.: 920 181 880

Utarbeidet av

**V I K A**

Business Management





## Køge Eiendomsinvest AS

## Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Annen driftskostnad	2	676 251	662 531
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>676 251</b>	<b>662 531</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-676 251</b>	<b>-662 531</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	699 541	1 489 591
Annen renteinntekt		303	11 205
Annen finansinntekt		4 509 181	676 000
Annen rentekostnad		212	10
Annen finanskostnad		2 600 219	2 712 876
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>2 608 594</b>	<b>-536 090</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		1 932 343	-1 198 621
Skattekostnad på ordinært resultat	3	425 115	-263 697
<b>Ordinært resultat</b>		<b>1 507 227</b>	<b>-934 924</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 507 227</b>	<b>-934 924</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte	5	5 704 020	6 601 000
Dekket av overkurs	5	-5 704 020	-6 601 000
Avsatt til annen egenkapital	5	1 507 227	-934 924
<b>Sum overføringer</b>		<b>1 507 227</b>	<b>-934 924</b>





**Køge Eiendomsinvest AS**

**Balanse**

Eiendeler	Note	2020	2019
<b>Anleggsmidler</b>			
Utsatt skattefordel	3	0	180 647
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>180 647</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	4	52 317 703	52 317 703
Lån til foretak i samme konsern	4	20 517 505	26 233 433
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>72 835 208</b>	<b>78 551 136</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>72 835 208</b>	<b>78 731 783</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 446 937	385 377
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 446 937</b>	<b>385 377</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>74 282 145</b>	<b>79 117 160</b>





## Køge Eiendomsinvest AS

## Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	1 000 000	1 000 000
Overkurs	5	62 366 864	68 070 884
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>63 366 864</b>	<b>69 070 884</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	4 970 471	3 463 244
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 970 471</b>	<b>3 463 244</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>68 337 335</b>	<b>72 534 128</b>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	244 469	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		-3 680	-17 970
Utbytte	5	5 704 020	6 601 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 700 340</b>	<b>6 583 030</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 944 809</b>	<b>6 583 030</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>74 282 145</b>	<b>79 117 159</b>

Oslo, 25.03.2021  
Styret i Køge Eiendomsinvest AS

Joachim Sandvold  
styreleder

Morten Haugen  
styremedlem

Christer Bøckman Tunold  
styremedlem





Køge Eiendomsinvest AS

Noter

*Alle beløp i NOK om ikke annet er oppgitt*

## **Note 1 – Regnskapsprinsipper**

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

Køge Eiendomsinvest AS er morselskap til det danske selskapet Køge Ejendomsinvest ApS. Aksjene ble ervervet i juli 2018. Det påløp NOK 4 115 866 i emisjonskostnader i forbindelse med aksjekjøpet. Disse er ført mot egenkapitalen. Det er ikke utarbeidet konsernregnskap da selskapet kan unnta dette etter reglene for små foretak.

### 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. Dersom konsernbidrag overstiger tilbakeholdte resultater i morselskapets eierperiode, anses denne delen av konsernbidraget å være en tilbakebetaling av anskaffelseskost.

### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og kostpris over kr. 15.000. Vedlikehold kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Byggelånsrenter aktiveres sammen med anlegg under utførelse. Anlegg under utførelse avskrives først når anlegget gir inntjening.

### 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 fordringer.

### Pensjoner

Selskapet har ingen ansatte og er derved ikke forpliktet til å innføre ordning om obligatorisk tjenestepensjon.

### Inntekter

Inntektsføring av leieinntekter skjer i takt med at de opptjenes. Leieinntektene består av faste avtaler for leie av lokaler i eiendommen.

### Skatter

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

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





Køge Eiendomsinvest AS

Noter

## Note 2 – Lønnskostnader, godtgjørelser, antall ansatte m.m

### Lønn og godtgjørelse

Det er ingen ansatte i selskapet per 31.12.2020.  
Det er per 31.12.2020 ikke avsatt styrehonorar.  
Selskapet er ikke pliktig til å opprette tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Godtgjørelse til revisor

	2020	2019
Revisjon	18 750	18 500
<b>Sum godtgjørelse</b>	<b>18 750</b>	<b>18 500</b>

## Note 3 – Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Betalbar skatt		0
Endring i utsatt skatt	425 115	-263 697
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>425 115</b>	<b>-263 697</b>

### Spesifikasjon av årets skattegrunnlag

Resultat før skattekostnad	1 932 343	-1 198 621
Endring i midlertidige forskjeller	-688 113	3 204 313
<b>Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet</b>	<b>1 244 230</b>	<b>2 005 692</b>
<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)</b>	<b>1 244 230</b>	<b>2 005 692</b>

### Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

Valutagevinst/tap langsiktig fordring i utenlandsk valuta	1 880 362	1 192 249
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>1 880 362</b>	<b>1 192 249</b>
Forskjell som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	0	0
Fremførbart skattemessig underskudd	-769 141	-2 013 371
Grunnlag beregning utsatt skatt / skattefordel	1 111 220	-821 122
<b>Balanseført utsatt skatt / (skattefordel)</b>	<b>244 469</b>	<b>-180 647</b>

Resultat før skatt	1 932 343	-1 198 621
Beregnet skatt 22 % (22 %)	425 115	-263 697
<b>Beregning skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>425 115</b>	<b>-263 697</b>

Skattesats ved beregning av betalbar skatt	22 %	22 %
Skattesats ved beregning av utsatt skatt	22 %	22 %
Effektiv skattesats	22 %	22 %





Køge Eiendomsinvest AS

Noter

## Note 4 – Datterselskap

Selskapsnavn	Kontor	Eier/ stemmeandel	Resultat 2020	Balansført verdi	Egenkapital 31.12.2020
Køge Eiendomsinvest ApS	Oslo, Norge	100 %	6 924 602	52 317 703	68 261 729

## Mellomværende med datterselskaper

2020	Fordring	Konsernbidrag	Sum fordring
Køge Eiendomsinvest ApS	20 517 505	0	20 517 505
<b>Sum mellomværende</b>	<b>20 517 505</b>	<b>0</b>	<b>20 517 505</b>

Mellomværende renteberegnes med 2,763 % p.a.

## Note 5 – Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital per 01.01.2020	1 000 000	68 070 884	3 463 245	72 534 129
Avsatt utbytte	0	-5 704 020		-5 704 020
Årets resultat	0	0	1 507 227	1 507 227
<b>Egenkapital per 31.12.2020</b>	<b>1 000 000</b>	<b>62 366 864</b>	<b>4 970 471</b>	<b>68 337 335</b>





Køge Eiendomsinvest AS

Noter

## Note 6 – Aksjonærer

### Aksjekapital og eierstruktur

Aksjene og aksjekapitalen er fordelt på følgende eiere pr 31.12:

<u>Aksjonærens navn</u>	<u>Verv</u>	<u>Antall aksjer</u>	<u>Aksjekapital</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>
Gls Real Estate AS	Styremedlem	5 000	500 000	50,0 %	50,0 %
Sandvoldgruppen AS	Styreleder	2 500	250 000	25,0 %	25,0 %
UB Nordic Property Fund (AIF)	Styremedlem	2 500	250 000	25,0 %	25,0 %
<b>Total</b>		<b>10 000</b>	<b>1 000 000</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

## Note 7 – Fortsatt drift

Selskapets årsregnskap er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.





## Verification

Transaction 09222115557444214248

### Document

Årsregnskap Køge Eiendomsinvest AS

Main document

8 pages

*Initiated on 2021-03-25 11:52:47 CET (+0100) by Trygve*

*Nakling (TN)*

*Finalised on 2021-03-25 12:32:02 CET (+0100)*

### Initiator

Trygve Nakling (TN)

Vika Business Management

*post@vikabm.no*

### Signing parties

Joachim Sandvold (JS)

*js@frognerbygg.no*



*The name returned by Norwegian BankID was "Joachim Sandvold"*

*Signed 2021-03-25 12:32:02 CET (+0100)*

Christer Bøckman Tunold (CBT)

*ctunold@glsec.no*



*The name returned by Norwegian BankID was "Christer Bøckman Tunold"*

*Signed 2021-03-25 11:53:49 CET (+0100)*

Morten Haugen (MH)

*Morten.Haugen@unitedbankers.com*



*The name returned by Norwegian BankID was "Morten Haugen"*

*Signed 2021-03-25 12:01:59 CET (+0100)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

