



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 141 450
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: CLEMENS EIENDOM AS
Forretningsadresse: Rådhusgaten 1-3
0103 OSLO

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: Randi Knutsen Litsén
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2021

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, 14.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	0	
Salgsgevinster	1	-730 000	9 424 000
Annen driftsinntekter	1,7	7 961 000	6 049 000
Sum inntekter		7 231 000	15 473 000
Kostnader			
Varekostnader	11	2 910 000	4 482 000
Lønns- og personalkostnader	2	12 213 000	12 006 000
Av- og nedskrivninger	8	417 000	236 000
Andre driftskostnader	2,3	7 533 000	7 472 000
Sum kostnader		23 073 000	24 196 000
Driftsresultat		-15 842 000	-8 723 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultat fra investering i felleskontrollert virksomhet	9	0	0
Finansinntekter	4	18 503 000	9 712 000
Sum finansinntekter		18 503 000	9 712 000
Finanskostnader	4	5 861 000	6 763 000
Sum finanskostnader		5 861 000	6 763 000
Netto finans		12 642 000	2 949 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 200 000	-5 774 000
Skattekostnad på ordinært resultat	6	0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 200 000	-5 774 000
Årsresultat		-3 200 000	-5 774 000
Minoritetsinteresser		0	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 200 000	-5 774 000
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overført til annen egenkapital		-3 200 000	-5 774 000
Sum overføringer og disponeringer		-3 200 000	-5 774 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsepter, lisenser og rettigheter		4 752 000	3 227 000
Utsatt skattefordel	6	0	0
Sum immaterielle eiendeler		4 752 000	3 227 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger, mv	8	0	0
Anlegg under utførelse	8	0	0
Driftsløsøre, maskiner, transportmidler m.v	8	173 000	263 000
Sum varige driftsmidler		173 000	263 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	313 906 000	326 590 000
Investering i annet foretak i samme konsern	9	136 427 000	84 114 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10,13	86 733 000	50 788 000
Sum finansielle anleggsmidler		537 066 000	461 492 000
Sum anleggsmidler		541 991 000	464 982 000
Omløpsmidler			
Varer			
Utviklingseiendom	11	13 419 000	11 074 000
Varelager	11	0	0
Sum varer		13 419 000	11 074 000
Fordringer			
Kundefordringer	10,1	4 165 000	2 892 000
Andre fordringer	10,13	76 499 000	23 731 000
Sum fordringer		80 664 000	26 623 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	12	718 000	1 137 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		718 000	1 137 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum omløpsmidler		94 801 000	38 834 000
SUM EIENDELER		636 792 000	503 816 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital og overkurs	14	105 384 000	5 384 000
Sum innskutt egenkapital		105 384 000	5 384 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	203 648 000	206 849 000
Sum opptjent egenkapital		203 648 000	206 849 000
Sum egenkapital		309 032 000	212 233 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser		0	0
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15,16	0	0
Langsiktig konserngjeld	13,15	228 626 000	177 152 000
Øvrig langsiktig gjeld		9 688 000	9 688 000
Sum annen langsiktig gjeld		238 314 000	186 840 000
Sum langsiktig gjeld		238 314 000	186 840 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15,16	0	0
Leverandørgjeld	13	4 410 000	1 442 000
Kortsiktig konserngjeld	13	80 818 000	92 910 000
Annen kortsiktig gjeld	17	4 218 000	10 391 000
Sum kortsiktig gjeld		89 446 000	104 743 000
Sum gjeld		327 760 000	291 583 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		636 792 000	503 816 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	46 195 000	45 453 000
Salgsgevinster	1	-316 000	4 804 000
Andre driftsinntekter	1,7	42 652 000	36 331 000
Sum inntekter		88 531 000	86 588 000
Kostnader			
Varekostnader	11	36 066 000	25 712 000
Lønnskostnad	2	17 906 000	18 894 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	8	15 302 000	6 269 000
Annen driftskostnad	2,3	15 291 000	16 880 000
Sum kostnader		84 565 000	67 755 000
Driftsresultat		3 966 000	18 833 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	9	2 250 000	-2 825 000
Annen finansinntekt	4	1 450 000	9 213 000
Sum finansinntekter		3 700 000	6 388 000
Finanskostnader	4	18 506 000	20 363 000
Sum finanskostnader		18 506 000	20 363 000
Netto finans		-14 806 000	-13 975 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-10 840 000	4 858 000
Skattekostnad på ordinært resultat	6	961 000	1 360 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-11 801 000	3 498 000
Årsresultat		-11 801 000	3 498 000
Minoritetsinteresser		-1 095 000	1 554 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-10 706 000	1 944 000
Overføringer og disponeringer			



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overføringer til/fra annen egenkapital		-10 706 000	1 944 000
Sum overføringer og disponeringer		-10 706 000	1 944 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter		4 752 000	3 227 000
Utsatt skattefordel	6	2 462 000	3 364 000
Sum immaterielle eiendeler		7 214 000	6 591 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger mv	8	398 099 000	411 724 000
Anlegg under utførelse		17 565 000	5 307 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	8	3 239 000	3 540 000
Sum varige driftsmidler		418 903 000	420 571 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	0	0
Investering i annet foretak i samme konsern	9	136 001 000	82 438 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10,13	68 425 000	48 599 000
Sum finansielle anleggsmidler		204 426 000	131 037 000
Sum anleggsmidler		630 543 000	558 199 000
Omløpsmidler			
Varer			
Utviklingseiendom	11	92 672 000	84 717 000
Varelager	11	366 000	329 000
Sum varer		93 038 000	85 046 000
Fordringer			
Kundefordringer	10,1	2 973 000	1 067 000
Andre fordringer	10,13	18 494 000	23 925 000
Sum fordringer		21 467 000	24 992 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	3 146 000	141 519 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 146 000	141 519 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum omløpsmidler		117 651 000	251 557 000
SUM EIENDELER		748 194 000	809 756 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital og overkurs	14	105 384 000	5 384 000
Sum innskutt egenkapital		105 384 000	5 384 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	-93 038 000	-8 922 000
Minoritetsinteresser	14	6 399 000	-8 467 000
Sum opptjent egenkapital		-86 639 000	-17 389 000
Sum egenkapital		18 745 000	-12 005 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser		7 492 000	8 087 000
Sum avsetninger for forpliktelser		7 492 000	8 087 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15,16	440 520 000	452 870 000
Langsiktig konserngjeld	13,15	240 278 000	200 110 000
Øvrig langsiktig gjeld		11 218 000	10 437 000
Sum annen langsiktig gjeld		692 016 000	663 417 000
Sum langsiktig gjeld		699 508 000	671 504 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15,16	9 209 000	17 806 000
Leverandørgjeld	13	8 956 000	5 686 000
Kortsiktig konserngjeld	13	0	0
Annen kortsiktig gjeld	17	11 776 000	16 726 000
Sum kortsiktig gjeld		29 941 000	40 218 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum gjeld		729 449 000	711 722 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		748 194 000	699 717 000





CLEMENS EIENDOM KONSERN


Årsrapport 2020


Årsberetning Clemens Eiendom konsern 2020

 Legally signed by
Knut Halvor Hansen
09.04.2021

 Legally signed by
Arne Giske
11.04.2021

 Legally signed by
Ulf Myrbe
12.04.2021

 Legally signed by
Bernt Nordby Skøien
13.04.2021

 Legally signed by
Ole-Wilhelm Meyer
14.04.2021



Oslo Hospital

Illustrasjonshette
Oktober 2020

TRA N°
BY RD 2 R
STU D 10

Hovedtrekk

2020 har vært preget av koronapandemien, og dette har påvirket konsernets resultater både positivt og negativt. På den positive siden må det framheves at verdiutviklingen på konsernets kontoreiendommer i Oslo var betydelig gjennom året. Total ikke regnskapsført verdiøkning på disse eiendommene var på NOK 162,5 mill før skatt i 2020. Dette medførte at på tross av at konsernets regnskapsmessige resultat var negativt, så er 2020 reelt sett konsernets historisk sett mest lønnsomme år.

På den andre siden har pandemien hatt svært negativ påvirkning på hotellbransjen og datterselskapet Granavolden Gjæstgiveri. Hotellet har vært helt stengt i flere omganger, og omsetningen ble redusert med 22 % fra 2019.

Aktiviteten i Konsernets øvrige virksomhet har vært stabil og økende. Gjennom datterselskapet Prestegårdshagen AS (72 % eierandel) ble de første 17 boligene overlevert kjøperne i Hof i Vestfold. I tillegg er det produksjon i form av tomtesalg, boligsalg og boligbygging i Konsernets prosjekter i Os (50 %), i Rakkestad (50 %) og i Elverum (33 %).

I Harstad er byggingen av et nytt hotell for Nordic Choice Hotels startet opp. Dette prosjektet eies 67 % av Kaarbø Utvikling AS som er 50/50 eid av Clemens Eiendom («Selskapet eller Konsernet») og Harstad Skipsindustri AS. Klotind Invest AS eier 33 %. Kaarbø Utvikling er også tildelt en OPS-kontrakt med kommunen for ny kino og nytt bibliotek, men vedtaket er påklaget og skal avgjøres rettslig sommeren 2021.



Reguleringsforslaget for Nye Kirkens Hus, som skal utvikles sammen med Stiftelsen Oslo Hospital i Gamlebyen i Oslo, ble sendt inn i oktober 2020.

I januar 2020 kjøpte Clemens Eiendom ut minoritetsaksjonærene i eierselskapet for Fred. Olsens gt 1. Selskapet eier nå 100 % av kontoreiendommene Rådhusgaten 1-3 og Fred. Olsens gt 1, og planlegger en oppgradering og ombygging av eiendommene med bl.a. felles gategulv.

Som følge av økende aktivitetsnivå har morselskapet Opplysningsvesenets fond i 2020 gjennomført en økning av egenkapitalen i Clemens Eiendom AS med totalt NOK 100 mill.

Konsernets virksomhet

Konsernets virksomhet drives fra hovedkontoret i Rådhusgaten 1-3, Oslo. Clemens Eiendom er 100 % eiet av Opplysningsvesenets fond («Ovf»). Konsernet er etablert for å drive kommersiell utvikling med utgangspunkt i Ovfs eiendommer, basert på fondets tomtebank. Selskapet kjøper eiendommer av Ovfbasert på eksterne takster, og arbeider i hele verdikjeden fra kjøp til utvikling, salg og bygging. I tillegg eier Konsernet flere næringsseiendommer, bl.a. kontoreiendommene Rådhusgaten 1-3 og Fred. Olsens gt 1 i Oslo, Granavolden Gjæstgiveri, bispekontorene i Fredrikstad, Hamar og Tromsø, samt bygningene som huser besøkssenteret og restaureringsarbeidene for Nidarosdomen i Trondheim.

Arbeidsmiljø og HMS

Clemens Eiendom er en inkluderende arbeidsgiver der ansattes rettigheter beskyttes og opprettholdes i henhold til gjeldende lovverk. Arbeidsmiljøet ansees som godt og gjennom 2020 har sykefraværet i morselskapet vært 3,3 % (4,0 %). Konsernet praktiserer likebehandling mellom kjønn, og selskapet jobber aktivt med at en skal ha en god kjønnsbalanse på alle nivå. Pr 31.12.2020 består de ansatte i morselskapet av 4 kvinner og 5 menn. Det er 3 menn og 1 kvinne i selskapets ledergruppe, som er en økning med 1 kvinne fra 2019.

I Konsernets prosjekter er det høy oppmerksomhet på HMS/SHA. I Konsernets selskaper har det intruffet én alvorlig hendelse med personskade i et av prosjektene. Arbeidstilsynet har rutinemessig vurdert forholdet, og konkludert med at dette har vært underentreprenørens ansvar. Den skadede er fullt rehabilitert og tilbake i arbeid.

Redegjørelse for årsregnskapet

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift, jfr. Regnskapslovens § 4-5. Styret bekrefter at forutsetningen er til stede, jfr. Regnskapslovens § 3-3.

Sammenlignbare beløp for fjoråret presenteres i parentes.

Driftsinntekter

Konsernets driftsinntekter i 2020 ble NOK 88,5 mill (NOK 86,6 mill), en økning på 2,2 %. Økningen skyldes i hovedsak inntekter på NOK 27,1 mill (NOK 18,0 mill) fra salg i Konsernets boligprosjekt på Hof. Videre har salg av tjenester til Opplysningsvesenets Fond vært økende. For å understøtte Ovfs strategiske mål knyttet til sine eiendommer, er det i Clemens Eiendom opprettet et nytt forretningsområde for salg av regulerings tjenester til Ovfb. Konsernet oppnådde ingen salgsgevinster i 2020, og dette medførte en inntektsreduksjon mot fjoråret på NOK 5,1 mill.



Driftskostnader

Driftskostnadene var totalt NOK 69,3 mill (NOK 61,5 mill), + 7,8 %. Prosjektkostnadene knyttet til utvikling og bygging utgjorde NOK 30,0 mill (NOK 18,0 mill). Personalkostnader utgjorde NOK 17,9 mill (NOK 18,9 mill). Nedgangen skyldes i hovedsak redusert antall ansatte som følge av outsourcing av forvaltning av konsernets kontoreiendommer, samt permitteringer i konsernets hotellvirksomhet. Andre driftskostnader gikk også ned med totalt NOK 1,6 mill som følge av redusert aktivitetsnivå knyttet til pandemien.

Av-/nedskrivninger

Konsernets samlede av- og nedskrivninger i 2020 var NOK 15,3 mill (NOK 6,3 mill). Årsaken til den store endringen er at tidligere års nedskrivninger i 2019 delvis ble reversert, og dette reduserte av- og nedskrivninger i 2019 med totalt NOK 8,8 mill. Dette var en engangshendelse, og avskrivningene for 2020 er på normalt nivå.

Driftsresultat

Konsernets driftsresultat i 2020 ble NOK 4,0 mill (NOK 18,8 mill).

Finansielle poster

Netto finansposter var på NOK -14,8 mill (NOK -14,0 mill). NIBOR-renten har falt betydelig gjennom 2020 og dette har ført til lavere netto rentekostnader for konsernselskapene. Konsernets finansinntekter er redusert med NOK 7,8 MNOK som følge av at konsernet i 2019 hadde en gevinst ved salg av deleid selskap.

Resultat før skatt

Resultat før skatt var et underskudd på NOK 10,8 mill (overskudd NOK 4,9 mill). Årets skattekostnad var NOK 1,0 mill (NOK 1,4 mill).

Kontantstrøm

For 2020 var kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter NOK -4,5 mill (NOK 3,8 mill). Dette inkluderer netto investering i utviklingseiendom på NOK 8,6 mill. Konsernet er i en vekstfase, og kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var NOK 143,8 mill (NOK 91,5 mill). De største investeringene var tilskudd av egenkapital i hotellprosjektet i Harstad, samt andre investeringer i felles kontrollert virksomhet.

Egenkapital

Ovfs historiske kostpriser på Konsernets eiendeler og forpliktelser er lagt til grunn ved utarbeidelse av konsernregnskapet, noe som gjør at Konsernets egenkapital er vesentlig lavere enn morselskapets. Konsernets egenkapital er pr 31.12.2020 NOK 18,7 mill (negativ med NOK 12 mill).

Ovf finansierer Konsernets utvikling gjennom en kombinasjon av egenkapital og tilgjengelig låneramme. I 2020 gjennomført Ovf en forhøyelse av morselskapets og derigjennom Konsernets egenkapital med totalt NOK 100 mill.

Finansiering og gjeld

Konsernets rentebærende gjeld var på totalt NOK 699,7 mill pr 31.12.2020 (NOK 680,5 mill) hvorav NOK 240,3 mill (NOK 200,1 mill) gjeld til Ovf. Konsernet hadde byggelån på totalt NOK 9,2 mill pr 31.12.2020 (NOK 17,8 mill).



Den gjennomsnittlige rentekostnaden for rentebærende gjeld var 3 % i 2020. Pr 31.12.2020 var netto rentebærende gjeld (NIBD) totalt NOK 631,3 mill (NOK 631,9 mill).

Hendelser etter balansedagen

Reguleringsforslaget for Nye Kirkens Hus ble lagt ut til høring i januar 2021. Plan- og bygningsetaten anbefaler forslaget mot en mindre justering av høydene. Høringsperioden går ut i mars 2021, og administrasjonen planlegger for oppstart av forprosjektet sommeren 2021.

Det har ellers ikke inntrådt vesentlige hendelser etter balansedagen som har betydning for konsernets avlagte regnskap per 31.12.2020, herunder verdien av konsernets eiendeler og gjeld.

Morselskapet Clemens Eiendom AS

Driftsresultat

Morselskapets driftsinntekter i 2020 ble NOK 7,2 mill (NOK 15,5 mill), en reduksjon på 53,3 %. Reduksjonen skyldes reduserte salgsgevinster fra salg av utviklingseiendom i 2020.

Driftskostnadene var totalt NOK 22,7 mill (NOK 24,0 mill), - 5,4 % fra fjoråret. Hovedårsaken er reduserte utviklingskostnader da flere av morselskapets prosjekter er kommet i faser som medfører at kostnader aktiveres. Årets varekostnader var følgelig i hovedsak knyttet til innkjøp av tjenester for videresalg.

Morselskapets driftsresultat i 2020 ble negativt med NOK 15,8 mill (NOK -8,7 mill).

Finansielle poster

Netto finansresultat var på NOK 12,6 (NOK 2,9 mill). Dette inkluderer utbytte fra datterselskap og felleskontrollert virksomhet på totalt NOK 16,4 mill.

Årsresultat

Årsresultat for morselskapet ble et underskudd på NOK 3,2 mill (underskudd NOK 5,8 mill), som foreslås disponert til annen egenkapital.

Risiko og risikostyring

Operasjonell risiko

Konsernet innhenter tilbud fra eksterne tilbydere av bygg- og entreprenørvirksomhet i forbindelse med utvikling og bygging av nye prosjekter. Som en konsekvens av dette er Konsernet utsatt for tapsrisiko og kostnadsoverskridelser dersom en entreprenør/leverandør opplever finansielle utfordringer. For å redusere denne risikoen inngår Clemens Eiendom som hovedregel lokale samarbeidsavtaler med investorer/partnere som bidrar i utvikling og kapitalisering av prosjektene. I tillegg inngår prosjektselskapene primært kontrakter med veletablerte aktører som innehar en solid finansiell stilling og som har erfaring og evne til å dokumentere kvalitetsarbeid.

Videre er Konsernet utsatt for prisøkninger i tilknytning til byggekontrakter og kostnads-overskridelser. For å redusere denne risikoen inngår prosjektselskapene hovedsakelig total-entreprisekontrakter der kostnadsnivået er fastsatt innen salg og bygging iverksettes.



Reguleringsrisiko

Endringer i reguleringsbestemmelser og rammeverk fra relevante offentlige myndigheter kan påvirke både fremdrift og gjennomføring av de ulike prosjektene i Konsernet, og videre begrense mulighetene til å videreutvikle eiendommer og prosjekter. Dette kan igjen føre til utsettelse og kostnadsøkninger.

Finansiell risiko

Selskapet er eksponert mot finansielle risiki som:

Kredittrisiko

Konsernets kredittrisiko er i all hovedsak relatert til utestående oppgjør fra private boligkjøpere. Boligkjøperne er forpliktet til å kunne dokumentere tilfredsstillende finansieringsevne når bindende kontrakt signeres. Kredittrisikoen relaterer seg i tillegg til leietakernes evne til å oppfylle sine leieforpliktelser i Konsernets næringseiendommer. Hoveddelen av selskapets leietakere er institusjoner innenfor Den Norske Kirke, som er solide leietakere. Konsernet har ikke realisert tap på krav.

Valutarisiko

Konsernets virksomhet er basert i Norge og alle transaksjoner er i norske kroner.

Renterisiko

Konsernet er eksponert for endringer i rentemarkedet som vil påvirke Konsernets lånekostnader. Konsernet har benyttet rentebytteavtaler for å redusere resultateffekten av renteendringer for finansieringen av Konsernets næringseiendommer. Rentesikringsgraden vil variere over tid. Rentesikringsgraden for Konsernets rentebærende gjeld ved årsskiftet er på 19 %. En endring på +/- 1 %-poeng i pengemarkedsrenten vil endre årlige rentekostnader med +/- NOK 5,7 mill.

Finansieringsrisiko (kapitaltilgang)

Clemens Eiendom er avhengig av tilgang på kapital for å gjennomføre prosjekter. Tomtekjøp fra Ovf finansieres gjennom selgerkreditter. Der hvor det er behov for ekstern kapital, har Konsernet etablert relasjoner med de største finansinstitusjonene i Norge som alle er godt kapitaliserte. Det anses at det er tilstrekkelig konkurranse mellom bankene til at Clemens Eiendom får tilgang på nødvendig finansiering av prosjektene, til betingelser som sørger for gjennomføringsevne i prosjektene.

Likviditetsrisiko

Clemens Eiendom inngår i Ovfs konsernkontosystem med tilstrekkelige rammer som sikrer selskapets utvikling. Likviditeten i prosjektselskapene overvåkes og kontantstrømprognoser vedlikeholdes kontinuerlig.

Samfunnsansvar og bærekraft

Clemens Eiendoms bolig- og næringsprosjekter skal bidra til sosial, økonomisk og miljømessig bærekraftig stedsutvikling i Norge. Clemens Eiendom ser det som viktig å utøve en høy etisk standard så vel som å opprettholde høy kvalitet i alle Konsernets aktiviteter. Miljøhensyn skal integreres og vektlegges i den operasjonelle driften. Videre skal Clemens Eiendom være en organisasjon som tar sosialt ansvar på alvor og som minimerer utslipp/avfall og skade på miljøet og omverdenen.



Frømtidsutsikter

Clemens Eiendom har en av landets største tomtebanker tilgjengelig hos eier, Opplysningsvesenets fond. Flertallet av eiendommene er spredd over hele landet hvor markedet er mer avdempet enn i de større byene. 2021 er fortsatt preget av koronapandemien med tilhørende finansiell uro. En konsekvens er redusert tilbud av nye boliger, og kombinert med et lavt rentenivå gjør dette at styret er positive til etterspørselen og forventet salg i Konsernets prosjekter.

Oslo, 7. april 2021

(signert elektronisk)

Ole-Wilhelm Meyer
styreleder

(signert elektronisk)

Arne Giske

(signert elektronisk)

Knut Halvor Hansen

(signert elektronisk)

Ulf Myrbø

(signert elektronisk)

Bernt N. Skøien
daglig leder



Resultatregnskap

Beløp i tusen NOK

Clemens Eiendom AS			Clemens Eiendom konsern		
2020	2019		Note	2020	2019
0	0	Leieinntekter	1	46 195	45 453
-730	9 424	Salgsgevinster	1	-316	4 804
7 961	6 049	Andre driftsinntekter	1,7	42 652	36 331
7 231	15 473	Sum driftsinntekter		88 531	86 589
2 910	4 482	Varekostnader	11	36 066	25 712
12 213	12 006	Lønns- og personalkostnad	2	17 906	18 894
7 533	7 472	Andre driftskostnader	2,3	15 291	16 880
22 656	23 960	Sum driftskostnad		69 263	61 486
417	236	Av- og nedskrivninger	8	15 302	6 269
-15 842	-8 723	Driftsresultat		3 967	18 834
0	0	Resultat fra investering i felleskontrollert virksomhet	9	2 250	-2 825
18 503	9 712	Finansinntekter	4	1 450	9 213
-5 861	-6 763	Finanskostnader	4	-18 506	-20 363
12 642	2 949	Netto finansresultat		-14 805	-13 975
-3 200	-5 774	Ordinært resultat før skattekostnad		-10 838	4 858
0	0	Skattekostnad på ordinært resultat	6	961	1 360
-3 200	-5 774	Årsresultat		-11 799	3 498
0	0	Minoritetsinteresse		-1 095	1 554
-3 200	-5 774	Årsresultat etter minoritet		-10 704	1 945



Eiendeler

Beløp i tusen NOK

Clemens Eiendom AS		Clemens Eiendom konsern			
2020	2019	Eiendeler	Note	2020	2019
4 752	3 227	Konsepter, lisenser og rettigheter		4 752	3 227
0	0	Utsatt skattefordel	6	2 462	3 364
4 752	3 227	Sum immaterielle eiendeler		7 214	6 591
0	0	Tomter, bygninger m.v	8	398 099	411 724
0	0	Anlegg under utførelse	8	17 565	5 307
173	263	Driftsløsøre, maskiner, transportmidler m.v	8	3 239	3 540
173	263	Sum varige driftsmidler		418 903	420 571
313 906	326 590	Investeringer i datterselskap	9	0	0
136 427	84 114	Investeringer i tilknyttet selskap og felleskontr. virksomhet	9	136 001	82 438
86 733	50 788	Andre fordringer og øvrige finansielle anleggsmidler	10,13	68 425	48 599
537 066	461 492	Sum finansielle anleggsmidler		204 426	131 037
541 991	464 982	Sum anleggsmidler		630 543	558 199
13 419	11 074	Utviklingseiendom	11	92 672	84 717
0	0	Varelager	11	366	329
13 419	11 074	Sum varer		93 038	85 046
4 165	2 892	Kundefordringer	10,1	2 973	1 067
76 499	23 731	Andre fordringer	10,13	18 494	23 925
80 664	26 623	Sum fordringer		21 467	24 992
718	1 137	Bankinnskudd	12	3 146	31 481
94 801	38 834	Sum omløpsmidler		117 651	141 519
636 792	503 816	SUM EIENDELER		748 194	699 717



Egenkapital og gjeld

Beløp i tusen NOK

Clemens Eiendom AS			Clemens Eiendom konsern		
2020	2019	Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
105 384	5 384	Aksjekapital og overkurs	14	105 384	5 384
105 384	5 384	Sum innskutt egenkapital		105 384	5 384
203 648	206 849	Annen egenkapital	14	-93 038	-8 922
203 648	206 849	Sum opptjent egenkapital		-93 038	-8 922
0	0	Minoritetsinteresser	14	6 399	-8 467
0	0	Sum minoritetsinteresser		6 399	-8 467
309 032	212 233	Sum egenkapital		18 745	-12 005
0	0	Andre avsetninger for forpliktelser		7 492	8 087
0	0	Sum avsetninger for forpliktelser		7 492	8 087
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	15,16	440 520	452 870
228 626	177 152	Gjeld konsernselskap	13,15	240 278	200 110
9 688	9 688	Øvrig langsiktig gjeld		11 218	10 437
238 314	186 840	Sum annen langsiktig gjeld		692 016	663 417
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	15,16	9 209	17 806
4 410	1 442	Leverandørgjeld	13	8 956	5 686
80 818	92 910	Gjeld konsernselskap	13	0	0
4 218	10 391	Annen kortsiktig gjeld	17	11 776	16 726
89 446	104 743	Sum kortsiktig gjeld		29 941	40 218
327 760	291 583	Sum gjeld		729 449	711 722
636 792	503 816	Sum egenkapital og gjeld		748 194	699 717

Oslo, 7 april 2021

(sign. elektronisk)
Ole-Wilhelm Meyer
styreleder

(sign. elektronisk)
Arne Giske

(sign. elektronisk)
Knut Halvor Hansen

(sign. elektronisk)
Ulf Myrbø

(sign. elektronisk)
Bernt N. Skøien
daglig leder



Kontantstrøm

Beløp i tusen NOK

Clemens Eiendom AS			Clemens Eiendom konsern	
2020	2019		2020	2019
-3 200	-5 774	Årsresultat	-11 799	3 498
0	0	Resultatandel felleskontrollert virksomhet	-2 250	2 825
0	-7 726	Gevinst ved salg anleggsmidler, inkl. aksjer og andeler	47	-7 730
417	227	Avskrivninger	15 302	15 042
0	9	Nedskrivninger og reversering av nedskrivninger anleggsmidler	0	-7 073
0	1 700	Nedskrivning utviklingseiendom	561	1 700
-2 345	26 076	Netto investering i utviklingseiendom	-8 553	-6 469
-1 273	-1 326	Endring i kundefordringer	-1 906	596
2 968	641	Endring i leverandørgjeld	3 270	3 621
-19 238	1 707	Endring andre tidsavgrensingsposter	786	-2 243
-22 671	15 534	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-4 543	3 767
-39 629	-107 500	Investering i datterselskaper og felleskontrollert virksomhet	-108 763	-55 633
0	0	Nedskrivning investering i datterselskap	0	0
-35 945	-23 859	Lån til felleskontrollert virksomhet og øvrige finansielle eiendeler	-19 826	-31 668
-1 852	-3 227	Investering i varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-15 204	-17 708
0	13 500	Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	0	13 536
-77 426	-121 086	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-143 794	-91 473
51 474	381	Netto opptak langsiktig gjeld konsern	40 169	602
0	0	Opptak ekstern langsiktig gjeld	781	100 467
0	0	Nedbetalning ekstern langsiktig gjeld	-12 351	-10 899
100 000	0	Kapitalinnskudd fra eier	100 000	0
0	46 983	Netto endring i kortsiktig gjeld til finansinstitusjoner	-8 597	17 806
-64 096	35 399	Netto endring i finansielle fordringer	0	0
0	0	Innbetalinger av egenkapital fra minoritet	0	10 492
12 300	22 765	Innbetaling av utbytte og konsernbidrag	0	0
0	0	Utbetalinger av utbytte til eier og minoritet	0	-16 035
99 678	105 528	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	120 002	102 433
-419	-24	Netto endring bankinnskudd	-28 335	14 727
1 137	1 161	Bankinnskudd ved periodens begynnelse	31 481	16 754
718	1 137	Bankinnskudd ved periodens slutt	3 146	31 481



Regnskapsprinsipper

Generelt om regnskapet og konsolideringsprinsipper

Årsregnskapet for Clemens Eiendom AS og Clemens Eiendom konsern er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Alle tall er presentert i hele tusen kroner dersom ikke annet er særskilt angitt.

Clemens Eiendom AS er 100 % eid av Opplysningsvesenets fond, og Clemens Eiendom konsern inngår som del av Opplysningsvesenets fonds konsernregnskap. Clemens Eiendom konsern ble dannet i forbindelse med omorganisering med uendret eierskap gjennomført i 2014, der Opplysningsvesenets fond strukturerte sin eiendomsvirksomhet i et eget eiendomskonsern. Clemens Eiendom konsern utarbeidet eget konsernregnskap for første gang for regnskapsåret 2019. Dette som følge av at omfanget av eiendomsvirksomheten er blitt så stort at det var ønskelig å vise denne som en separat økonomisk enhet. Konsernregnskapet omfatter morselskapet Clemens Eiendom AS og datterselskaper.

Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom de juridiske enhetene i konsernet er eliminert. I konsernregnskapet er posten aksjer i datterselskap erstattet med datterselskapenes eiendeler og gjeld.

Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som er oppført i konsernregnskapet til virkelig verdi på konsernetableringstidspunktet. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over eiendelenes forventede levetid. Merverdier på tomter og utviklingseiendom avskrives ikke. Når det foretas videre oppkjøp i selskaper som allerede er konsolidert som datterselskap videreføres konsernets historiske kostpriser. Eventuell differanse mellom ny anskaffelseskost og historisk kostpris på ervervede eiendeler føres til reduksjon i konsernets annen egenkapital.

Konsernets felleskontrollerte virksomheter konsolideres etter egenkapitalmetoden. Bruk av metoden fører til at regnskapsført verdi i balansen tilsvarer andelen av egenkapitalen i den felleskontrollerte virksomheten, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte internergevinster. Resultatandelen i regnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt i den felleskontrollerte virksomheten, og korrigeres for avskrivning av merverdier og urealiserte gevinster. I resultatregnskapet vises resultatandelen som en separat driftsrelatert inntekt.

Driftsinntekter

Inntekter fra utleie av fast eiendom resultatføres over leieavtalenes løpetid.

Inntekter fra salg av tjenester, herunder inntekter fra konsernets hotellvirksomhet, inntektsføres i takt med leveransen av tjenestene.

Salgsinntekt og varekostnad ved salg av utviklingseiendom presenteres netto i resultatregnskapet som salgsgvinster. Gevinst ved salg av utviklingseiendom resultatføres i perioden risiko og kontroll overføres kjøper (overtagelsestidspunktet), med unntak av salgsgvinster relatert til eiendom som oppføres for salg (anleggskontrakter). Jmfør egen prinsippnote vedrørende anleggskontrakter.

For eiendom som oppføres for salg, herunder boligprosjekter, innregnes inntekt i takt med salgsgrad og ferdigstilleelsesgrad på eiendommen. Se også omtale av anleggskontrakter i egen prinsippbeskrivelse.



Hovedregel for klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres 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.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig og langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen for eiendelen, med fradrag for eventuelle rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter. Ved kjøp i utenlandsk valuta balanseføres eiendelen til kursen på transaksjonstidspunktet. Renter som gjelder tilvirkning av anleggsmidler og varelager balanseføres.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives over levetiden til påkostningen.

Aksjer i datterselskaper, felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper

Datterselskaper er foretak som morselskapet direkte eller indirekte har bestemmende innflytelse over. Normalt vil eierandel på over 50 prosent uansett medføre at et selskap vurderes å være datterselskap. Felleskontrollert virksomhet er foretak som morselskapet direkte eller indirekte har felles kontroll på, sammen med andre eiere. Ingen eier har alene bestemmende innflytelse, men gjennom avtale har partene etablert felles kontroll over foretaket. Tilknyttede selskaper er selskaper hvor konsernet har betydelig innflytelse, men som ikke er datterselskap eller felleskontrollert virksomhet. Betydelig innflytelse foreligger normalt ved eierandel over 20 %.

Aksjer i datterselskaper, felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper bokføres til anskaffelseskost i morselskapets selskapsregnskap, men nedskrives til virkelig verdi dersom det inntreffer verdifall som vurderes ikke å være forbigående. Nedskrivninger reverseres dersom grunnlaget for nedskrivning ikke lengre er til stede. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utbytter og konsernbidrag resultatføres i utgangspunktet som inntekt hos morselskapet. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet, føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

Varer

Eiendom, herunder tomter og prosjekter, som er under utvikling og tiltenkt etterfølgende salg, er klassifisert som utviklingseiendom i konsernregnskapet og inngår i regnskapslinjen varer.

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Varelager og utviklingseiendom nedskrives dersom det vurderes at virkelig verdi av varelageret er lavere enn anskaffelseskost.



Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til konsernets boligprosjekter vurderes etter løpende avregningsmetode. Opptjent kontraktsinntekt er lik verdi på solgte enheter multiplisert med enhetens ferdiggrad. Ferdiggrad solgte enheter estimeres av prosjektleder, med utgangspunkt i status på byggeplass og påløpte prosjektkostnader. Kostnad for solgte enheter under bygging estimeres basert på kontraktsinntekt solgte enheter multiplisert med $(1 - \text{byggetrinnets fortjenestemargin i \%})$. Kalkyler gjennomgås og oppdateres kvartalsvis. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

Pensjon

Konsernet har innskuddsbasert pensjonsordning. Pensjon kostnadsføres i takt med innskudd til ansattes pensjonssparekontoer. Konsernet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse når innskuddene er betalt.

Sikring

Konsernet har inngått såkalte «swap-kontrakter» for å rentesikre lån som er tatt opp i konsernets datterselskaper. Slike rentesikringer er inngått med det formål å sikre kontantstrømmer for konkrete lån og behandles som rentesikring.

Konsernets sikringsbokføring gjennomføres i samsvar med NRS 18, alternativ 2, slik at realiserede og urealiserte gevinster og tap på sikringsinstrumentet ikke resultatføres før det underliggende sikringsobjektet påvirker resultatregnskapet. Periodens resultat og akkumulerte gevinster og tap som ikke er resultatført vises i noteopplysninger til regnskapet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen. Utsatt skattefordel balanseføres i den grad konsernet vurderer at fordelene vil kunne utnyttes.

Kontantstrøm

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter konsernets kontanter og bankinnskudd.



Noteopplysninger

Note 1 Inntekter

Clemens Eiendom AS			Clemens Eiendom konsern	
2020	2019		2020	2019
-730	9 424	Driftsinntekter	-316	4 804
0	0	Salgsgevinster ved salg av utviklingseiendom*		
0	0	Husleie og andre leieinntekter	46 195	45 453
7 961	6 049	Hotellinntekter	11 392	14 785
7 231	15 473	Andre driftsinntekter	31 260	21 546
		Sum driftsinntekter	88 531	86 589
2020	2019	*Spesifikasjon salgsgevinster utviklingseiendom:	2020	2019
17 300	39 943	Inntekt ved salg av tomt	17 800	24 837
-18 030	-30 519	Tomtekostnad, inkludert utviklingskostnader	-18 116	-20 033
-730	9 424	Sum salgsgevinster ved salg av utviklingseiendom	-316	4 804
2020	2019	Inntekter fordelt på virksomhetsområder	2020	2019
0	0	Næringsutleie og hotell	57 587	60 238
7 231	15 473	Eiendomsutvikling	30 944	26 350
7 231	15 473	Sum driftsinntekter	88 531	86 589
2020	2019	Resultat før skatt fordelt på virksomhetsområder	2020	2019
0	0	Næringsutleie og hotell	10 583	18 666
-3 200	-5 774	Eiendomsutvikling	-21 421	-13 808
-3 200	-5 774	Sum resultat før skatt	-10 838	4 858

Note 2 Lønnskostnader, pensjoner, antall årsverk, godtgjørelser m.m.

Clemens Eiendom AS			Clemens Eiendom konsern	
2020	2019		2020	2019
10 101	10 268	Lønnskostnader	16 923	17 340
1 369	1 614	Lønninger	1 840	2 652
1 071	832	Arbeidsgiveravgift	1 184	953
517	304	Pensjonskostnader	803	397
-845	-1 012	Andre ytelser	-2 844	-2 449
12 213	12 006	Aktiverte lønnskostnader	17 906	18 894
8	9	Sum lønnskostnader	21	26
		Sysselsatte årsverk i regnskapsåret har vært		

Clemens Eiendom AS og Granavolden Gjæstgiveri AS er eneste selskaper med ansatte i konsernet. Disse selskapene er pliktige til å ha obligatorisk tjenestepensjonsordning, og har innskuddsbaserte pensjonsordninger som oppfyller krav i lov om obligatorisk tjenestepensjon. Øvrige konsernselskaper er ikke pliktige til å ha tjenestepensjonsordning.

Samlede utgifter til daglig leder i Clemens Eiendom AS var i 2020 TNOK 2 144, fordelt på TNOK 1 873 i lønnskostnader, TNOK 150 i pensjonskostnader og TNOK 121 i annen godtgjørelse.

Samlede utgifter til styremedlemmer i Clemens Eiendom AS var i 2020 292 TNOK, som var honorar til styremedlemmer som ikke er ansatt i Opplysningsvesenets fond.



Det foreligger ikke særskilte avtaler om vederlag til daglig leder eller styret ved opphør eller endring av ansettelsesforhold. Daglig ledelse eller leder av styret har ingen avaler om bonus, overskuddsdeling eller lignende. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor (tall inkl. kostnadsført mva.)	Eiendom AS	Eiendom konsern
Lovpålagt revisjon	134	470
Andre attestasjonstjenester	0	12
Bistand	107	107
Sum godtgjørelse til revisor	241	590

Note 3 Spesifikasjon av driftskostnader

Clemens Eiendom AS			Clemens Eiendom konsern	
2020	2019	Andre driftskostnader	2020	2019
0	0	Vedlikehold av bygninger	573	1 385
1 660	1 367	Honorar Forvaltningsorg. for Oppl.vesenets fond	1 660	1 367
1 859	1 662	Honorar fremmedtjenester (revisj., regnsk., jur mv)	3 590	4 409
480	248	Drift av eiendommer	5 582	3 383
524	143	IKT	729	317
711	1 128	Salgs-, reklame og -representasjonskostnader	1 063	1 569
2 299	2 925	Annen driftskostnad	2 093	4 450
7 533	7 472	Sum andre driftskostnader	15 291	16 880

Note 4 Spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader

Clemens Eiendom AS			Clemens Eiendom konsern	
2020	2019	Finansinntekter	2020	2019
16 390	0	Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap og FKV	0	0
0	7 727	Gevinst ved salg av aksjer	0	7 730
1 308	1 134	Renteinntekter fra felleskontrollert virksomhet	1 308	1 134
737	788	Renteinntekter fra andre konsernselskaper	0	0
68	65	Andre finansinntekter	142	350
18 503	9 712	Sum finansinntekter	1 450	9 213
2020	2019	Finanskostnader	2020	2019
-213	-643	Gjeldsrenter	-13 386	-14 582
-5 646	-6 120	Rentekostnad til andre konsernselskaper	-5 107	-5 777
0	0	Nedskrivning investering i datterselskaper	0	0
-1	0	Andre finanskostnader	-13	-5
-5 861	-6 763	Sum finanskostnader	-18 506	-20 363



Note 5 Transaksjoner med nærstående parter

Clemens Eiendom AS er eid 100 prosent av Opplysningsvesenets Fond. Selskaper innad i OVF-konsernet og felleskontrollerte virksomheter, samt medlemmer i morselskapets, datterselskapenes og OVF-konsernet felleskontrollerte virksomheter eiere, styrer og ledergrupper er nærstående parter.

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 2, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 13. For konsernet opplyses det ikke om transaksjoner som er eliminert i konsernregnskapet.

Konsernets transaksjoner med nærstående parter, utover det som er opplyst i øvrige noter angitt ovenfor:

	Clemens Eiendom AS	Clemens Eiendom konsern
<i>Resultatposter:</i>		
Salgsgevinster utviklingseiendom ved salg til felleskontrollert virksomhet	-730	-730
Driftsinntekter fra felleskontrollert virksomhet	1 490	1 490
Renteinntekter fra felleskontrollert virksomhet	1 308	1 308
Rentekostnader til felleskontrollert virksomhet	296	296
<i>Eiendeler:</i>		
Langsiktig fordring på felleskontrollert virksomhet	63 244	63 244
Kortsiktig fordring på felleskontrollert virksomhet	9	9
<i>Gjeld:</i>		
Langsiktig lån fra felleskontrollert virksomhet	9 688	9 688
Kortsiktig gjeld til felleskontrollert virksomhet	569	569



Note 6 Skatt

Clemens Eiendom AS			Clemens Eiendom konsern	
2020	2019		2020	2019
		Årets skattekostnad:		
0	0	Betalbar skatt	0	0
0	0	Endring utsatt skatt/utsatt skattefordel	961	1 360
0	0	Skattekostnad	961	1 360
		Skattepliktig inntekt:		
-3 200	-5 774	Resultat før skattekostnad	-10 838	4 859
-13 192	-7 626	Permanente forskjeller	-14 465	-4 786
-3 934	-558	Endring i midlertidige forskjeller	-3 350	-5 992
0	0	Avskåret rentefradrag	0	0
0	0	Anvendelse av framførbart underskudd	-13 143	-12 948
-5 524	0	+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	0	0
-25 850	-13 958	Grunnlag for betalbar skatt	-41 796	-18 868
		Betalbar skatt i balansen:		
0	0	Betalbar skatt på årets resultat	0	0
0	0	Skattevirkning av konsernbidrag	0	0
0	0	Betalbar skatt i balansen	0	0

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

2020	2019	Midlertidige forskjeller	2020	2019
-55	-59	Varige driftsmidler	76 630	78 200
0	0	Anleggskontrakter	0	524
0	0	Fordringer	645	807
0	0	Gevinst- og tapskonto	0	18 017
-6 286	-10 215	Varelager/Utviklingseiendom	4 666	-18 957
0	0	Andre poster	1 058	-6 247
-6 341	-10 274	Netto midlertidige forskjeller	82 998	72 344
-65 075	-50 273	Underskudd til framføring	-236 000	-224 344
71 416	60 547	Poster som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	143 313	138 213
0	0	Avskåret rentefradrag	-1 502	-1 502
0	0	Grunnlag utsatt skatt/utsatt skattefordel	-11 191	-15 289
0	0	Utsatt skatt (+) /skattefordel (-) i balansen	-2 462	-3 364

Balanseføring av utsatt skattefordel relatert til underskudd til framføring er basert på en konkret vurdering av det enkelte konsernselskaps potensiale for å generere skattepliktige inntekter samt muligheten for å utligne skatteposisjoner i konsernet.

Note 7 Anleggskontrakter

Konsernets boligprosjekter under oppføring inntektsføres etter løpende avregnings metode.

Konsernet hadde pr 31.12 ingen boligprosjekter under oppføring, ettersom alle enheter pr 31.12. var ferdigstilt.

Opptjente ikke fakturerte inntekter på anleggskontrakter inkludert i konsernets kundefordringer var pr 31.12 TNOK 0. Det var heller ingen opptjente ikke fakturerte inntekter inkludert i konsernets andre driftsinntekter pr 31.12.



Note 8 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Clemens Eiendom AS</u>	Forretnings- eiendommer	Anlegg under utførelse	IKT, maskiner og inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	0	0	1 445	1 445
Tilgang	0	0	78	78
Avgang	0	0	-47	-47
Overføringer mellom anleggsgrupper	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	0	0	1 476	1 476
Akkumulerte avskrivninger	0	0	-1 294	-1 294
Akkumulerte nedskrivninger	0	0	-9	-9
Sum balanseført verdi 31.12.	0	0	173	173
Årets avskrivninger	47	0	121	168
Årets nedskrivninger (+) /reverseringer (-)	0	0	0	0
Avskrivningstype			Lineær	
Avskrivningssats			10-33%	
Antatt levetid			3-10 år	

Clemens Eiendoms immaterielle eiendeler vedrører investering i ulike konsepter og rettigheter, herunder Smarte Nabolag. Immaterielle eiendeler avskrives normalt over 5 år. Avskrivninger på immaterielle eiendeler utgjorde 249 TNOK i 2020.

<u>Clemens Eiendom konsern</u>	Forretnings- eiendommer	Anlegg under utførelse	IKT, maskiner og inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	570 708	5 306	11 671	587 685
Tilgang	756	12 260	414	13 430
Avgang	0	0	-47	-47
Overføringer mellom anleggsgrupper	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	571 464	17 566	12 038	601 068
Akkumulerte avskrivninger	-154 096	0	-8 790	-162 886
Akkumulerte nedskrivninger	-19 270	0	-9	-19 279
Sum balanseført verdi 31.12.	398 099	17 565	3 239	418 903
Årets avskrivninger	14 383	0	667	15 050
Årets nedskrivninger (+) /reverseringer (-)	0	0	0	0
Avskrivningstype	Lineær	Avskr. ikke	Lineær	
Avskrivningssats	0-4%	0 %	10-33%	
Antatt levetid	25 år - evig		3-10 år	

Konsernets avskrivninger på immaterielle eiendeler utgjorde 249 TNOK i 2020.



Note 9 Datterselskap og felleskontrollert virksomhet

Datterselskap	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eier-/ stemmeandel		
Clemens Næringsbygg AS	2004	Oslo	100 %		
FO1 Eiendomsinvest AS	2011	Oslo	100 %		
Rådhusgaten 1-3 AS	2003	Oslo	100 %		
Prestegårdshagen AS	2016	Oslo	72 %		
Granavolden Eiendom AS	2010	Oslo	100 %		
Granavolden Gjæstgiveri AS	2011	Gran	100 %		
Ekebergveien 1 AS	2019	Oslo	75 %		

Felleskontrollerte og tilknyttede selskap	Førr.kontor og eierandel	Bokført verdi 01.01	Utbytte og tilgang/avgang	Årets resultatandel*	Bokført verdi 31.12
Prestegårdsskogen Utvikling AS	Rakkestad (50 %)	7 417	-1 000	675	7 092
Alta Sentrumsutvikling AS	Alta (34 %)	-2 025		-601	-2 626
Eidanger Boligutvikling AS	Porsgrunn (50 %)	890		-79	811
Løvbergsmoen Utvikling AS	Gjøvik (33 %)	431		2 076	2 507
Breivika Utvikling Bodø AS	Bodø (33 %)	68 137		-318	67 819
Kaarbø Utvikling AS	Harstad (50 %)	-194	52 313	31	52 150
Osstølen Utbygging AS	Os (50 %)	7 782		466	8 248
Sum		82 438	51 313	2 250	136 001

* Årets resultatandel inkluderer resultat fra det felleskontrollerte/tilknyttede selskapets eventuelle datterselskaper

Årets resultatandel fra felleskontrollert virksomhet

Resultatandel fra felleskontrollert virksomhet	2 250
Konsernjusteringer	0
Årets resultat fra felleskontrollert virksomhet	2 250

Merverdier på felleskontrollert virksomhet er ikke avskrevet ettersom merverdiene relaterer seg til ikke-ferdigstilte eiendomsutviklingsprosjekter.

Note 10 Fordringer

Clemens Eiendom AS			Clemens Eiendom konsern	
2020	2019		2020	2019
4 165	2 892	Kundefordringer		
0	0	Kundefordringer til pålydende	2 973	1 067
		Avsetning til tap på kundefordringer	0	0
4 165	2 892	Sum kundefordringer	2 973	1 067
2020	2019	Andre kortsiktige fordringer	2020	2019
0	929	Opptjente renteinntekter	0	929
1 795	2 259	Kortsiktig fordring på Opplysningsvesenets fond	1 795	2 259
74 704	20 543	Andre kortsiktige fordringer (se også note 13)	16 699	20 737
76 499	23 731	Sum andre fordringer	18 494	23 925
2020	2019	Fordringer med forfall senere enn ett år	2020	2019
86 733	33 297	Langsiktige fordringer	68 425	33 297
86 733	33 297	Sum fordringer med forfall senere enn ett år	68 425	33 297



Note 11 Utviklingseiendom for salg, varelager og varekostnader

Clemens Eiendom AS			Clemens Eiendom konsern	
2020	2019		2020	2019
0	0	Utviklingseiendom for salg og varelager		
13 419	11 074	Varelager hotell	366	329
		Utviklingseiendom for salg	92 672	84 718
13 419	11 074	Sum bokført verdi per 31.12.	93 038	85 046
2020	2019	Varekostnader	2020	2019
0	0	Varekostnad hotell	2 409	2 904
0	0	Varekostnad anleggskontrakter/solgte boliger	30 083	18 017
565	1 366	Tidligfase utviklingskostnader	565	1 491
0	1 700	Nedskrivning utviklingseiendom/varelager	561	1 700
2 345	1 189	Varekostnad tjenestesalg	2 062	1 189
0	227	Øvrige varekostnader	385	410
2 910	4 482	Sum bokført verdi per 31.12.	36 066	25 712

Note 12 Bundne bankinnskudd

Clemens Eiendom AS			Clemens Eiendom konsern	
2020	2019		2020	2019
688	650	Bundne bankinnskudd		
		Skattetreksmidler	1 068	1 030

Note 13 Mellomværende med selskap i samme konsern

Clemens Eiendom AS			Clemens Eiendom konsern	
2020	2019		2020	2019
4 562	2 259	Kundefordringer og kortsiktige fordringer		
74 171	22 167	Opplysningsvesenets fond (mor)	4 562	2 259
		Datterselskaper	0	0
78 733	24 426	Sum kundefordringer og kortsiktige fordringer	4 562	2 259
0	0	Langsiktige fordringer		
22 233	2 250	Opplysningsvesenets fond (mor)	0	0
		Datterselskaper	0	0
22 233	2 250	Sum langsiktige fordringer	0	0
327	0	Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld		
80 818	92 910	Opplysningsvesenets fond (mor)	327	305
		Datterselskaper	0	0
81 145	92 910	Sum leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	327	305
228 626	177 152	Langsiktig gjeld		
0	0	Opplysningsvesenets fond (mor)	240 278	200 109
		Datterselskaper	0	0
228 626	177 152	Sum langsiktig gjeld	240 278	200 109



Note 14 Egenkapital og eierinformasjon

Clemens Eiendom AS er 100 prosent (1000 aksjer a 2 000 NOK) eid av Opplysningsvesenets Fond.

Clemens Eiendom AS					
	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Ikke kontrollerende eierinteresser	Sum
Årets endring i egenkapital					
Egenkapital 01.01	2 000	3 384	206 848	0	212 233
Kapitalinnskudd (gjeldskonvertering)	2 000	98 000	0	0	100 000
Årets resultat	0	0	-3 200	0	-3 200
Sum egenkapital 31.12.	4 000	101 384	203 649	0	309 032

Clemens Eiendom konsern					
	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Ikke kontrollerende eierinteresser	Sum
Årets endring i egenkapital					
Egenkapital 01.01	2 000	3 384	-8 922	-8 467	-12 005
Kapitalinnskudd (gjeldskonvertering)	2 000	98 000	0	0	100 000
Endring minoritet ved emisjon	0	0	0	0	0
Utkjøp minoritetsinteresser	0	0	-18 822	15 961	-2 861
Effekt av oppkjøp i konsernselskap*	0	0	-54 590	0	-54 590
Årets resultat	0	0	-10 704	-1 095	-11 799
Sum egenkapital 31.12.	4 000	101 384	-93 038	6 399	18 745

*I samsvar med NRS 17 er differansen mellom virkelig verdi og konsernets bokførte verdi på oppkjøpte eiendeler ført til reduksjon i konsernets annen egenkapital, i forbindelse med ytterligere oppkjøp i datterselskap gjennomført i 2020.

Note 15 Gjeld til kredittinstitusjoner, kredittfasiliteter, sikkerhetsstillelser og garantier

Clemens Eiendom AS			Clemens Eiendom konsern	
2020	2019		2020	2019
0	0	Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år		
		Gjeld til kredittinstitusjoner	349 077	386 295
228 626	177 152	Gjeld til Opplysningsvesenets Fond	228 626	177 152
228 626	177 152	Sum langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	577 703	563 447

2020	2019	Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2020	2019
0	0	Byggelån	9 209	17 806
0	0	Sum kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	9 209	17 806

Konsernet hadde per 31. desember ubenyttede kredittfasiliteter/trekkrettigheter hos Opplysningsvesenets Fond på TNOK 21 374

2020	2019	Sikkerhetsstillelser og garantier	2020	2019
0	0	Gjeld sikret ved pant	440 520	470 676
22 530	22 530	Garantier til fordel for datterselskaper	22 530	22 530
23 333	33 333	Garantier til fordel for felleskontr. virksomhet	23 333	33 333
45 863	55 863	Sum sikkerhetsstillelser og garantier	486 383	526 539
0	0	Balanseført verdi pantsatte eiendeler	412 953	476 851



Note 16 Sikring ved bruk av finansielle derivater

Rentesikring

Datterselskaper i Clemens Eiendom har tatt opp ekstern gjeld for å finansiere sin eiendomsvirksomhet.

I låneavtaler med ekstene lånegivere framgår det at gjelden må delvis rentesikres.

Det er derfor inngått rentebytteavtaler med hovedstol på totalt TNOK 133 125 med vektet gjennomsnittlig løpetid 11 år.

Gjennomsnittlig vektet gjenværende levetid på rentebytteavtalene var per utgangen av 2020 8,4 år.

Sikringsavtalene i Clemens Eiendom konsern vurderes å tilfredsstille kriterier for sikringsbokføring og behandles som

regnskapsmessig sikring i konsernregnskapet, slik at løpende rentekostnader som bokføres tilsvarer fast rente

i sikringsavtalene. Rentesikring medførte i 2020 at konsernets rentekostnader var TNOK 2 336 høyere, enn dersom

konsernet ikke hadde hatt rentesikringsavtaler.

Balanseført verdi på sikringsinstrumenter relatert til rentesikring var TNOK 0 pr utgangen av 2020.

Clemens Eiendom AS			Clemens Eiendom konsern	
2020	2019	Virkelig verdi på sikringsinstrumenter	2020	2019
0	0	Rentesikringsinstrumenter	-13 425	-5 778
0	0	Sum virkelig verdi	-13 425	-5 778

2020	2019	Ikke bokført gevinst/tap	2020	2019
0	0	Rentesikringsinstrumenter	-13 425	-5 778
0	0	Sum ikke bokført gevinst/tap	-13 425	-5 778

Note 17 Annen kortsiktig gjeld

Clemens Eiendom AS			Clemens Eiendom konsern	
2020	2019	Annen kortsiktig gjeld	2020	2019
0	0	Forskuddsbetalte inntekter	0	426
1 589	5 515	Påløpte honorarer og kostnader	7 139	7 130
828	832	Skyldige offentlige avgifter	1 670	1 894
1 125	1 134	Skyldig lønn og - feriepenger	1 808	2 020
0	0	Skyldig utbytte til minoritet	0	0
676	2 909	Øvrig kortsiktig gjeld	1 158	5 682
4 218	10 391	Sum annen kortsiktig gjeld	11 776	16 726

Note 18 Merverdier

Clemens Eiendom konsern har vesentlige merverdier knyttet til sin portefølje av eiendomsprosjekter og nærings-eiendom.

Det gjennomføres kvartalsvise oppdateringer av verddivurderinger av eiendomsutviklingsprosjekter. Verddivurderingene baseres på kontantstrømsbaserte kalkyler for prosjektene, neddiskontert med relevant avkastningskrav basert på det enkelte prosjekts risiko og utviklingsfase.

For næringsseiendom innhentes eksterne verddivurderinger på årlig basis.

Merverdier prosjektportefølje

Total merverdi på konsernets prosjektportefølje var pr 31.12.20 TNOK 76 868, før skatt. Clemens Eiendom konsern



(majoritet) sin andel av de totale merverdiene var TNOK 38 294, før skatt. Merverdiene er delvis relatert til prosjekt i datterselskap og delvis til prosjekter i felleskontrollert virksomhet.

Merverdier næringsportefølje

Total merverdi på konsernets portefølje av næringseiendom/utleieeiendom var pr 31.12.20 TNOK 851 525, før skatt. Clemens Eiendom (majoritet) sin andel av de totale merverdiene var TNOK 851 525, før skatt.

Note 18 Effekter av Covid 19 pandemi på konsernets regnskap

I starten av 2020 ble Norge, og verden for øvrig rammet for fullt av effektene av Corona-viruset.

Clemens Eiendom konsernet har sin hovedsakelige virksomhet innen utleie av næringseiendom, samt utvikling av eiendoms- og tomteprosjekter. I tillegg eier og driver konsernet ett hotell på Gran på Hadeland.

Konsernets hotell-virksomhet har blitt hardt rammet av Covid 19 pandemien. Hotellet har vært nedstengt i deler av 2020, og hoveddelen av av de ansatte har vært permittert deler av året. I 2021 har det i liten grad vært drift i hotellet, men bookingtall for høsten ser for øyeblikket svært bra ut. Hotellet har løpende tilgang til likviditet gjennom Konsernets konsernkotordning.

Øvrige deler av Konsernets virksomhet er pt. i mindre grad påvirket av Corona-effektene på økonomien. Konsernets nærings-eiendommer er i hovedsak leid ut til offentlige og offentlig finansierte organisasjoner og virksomheter, og er derfor i liten grad påvirket av krisen. Det var gjennom 2020 svært positiv verdiutvikling på konsernets nærings-eiendommer.

For Konsernets utviklingsselskaper ble solgt kun i moderat grad påvirket negativt av pandemien i 2020. I årets andre halvdel var salgsutviklingen klart positiv. På tidspunktet for avleggelse av årsregnskapet er det ikke identifisert nedskrivningsbehov for utviklingsprosjekter, utover nedskrivninger bokført pr 31.12.20.

Konsernet har gjennom Opplysningsvesenets fond en statlig og likvid eier. Det er på tidspunktet for avleggelse av konsern-regnskapet ingen usikkerhet knyttet til konsernets finansiering.

På tidspunktet for avleggelse av regnskapet er det ingen usikkerhet knyttet til fortsatt drift, og regnskapet er avlagt med dette som forutsetning.

Det er imidlertid, som for øvrig næringsliv i Norge, fremdeles stor usikkerhet knyttet til varighet og konsekvenser av epidemien for Konsernet.



Til generalforsamlingen i Clemens Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Clemens Eiendom AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av oppstillinger over eiendeler, egenkapital og gjeld per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrøm for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av oppstillinger over eiendeler, egenkapital og gjeld per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrøm 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 Clemens Eiendom 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 Clemens Eiendom 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Clemens Eiendom 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 7. april 2021

PricewaterhouseCoopers AS

Stig Arild Lund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lund, Stig Arild	BANKID_MOBILE	2021-04-15 10:54

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.