



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 114 140
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EGRA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Stillverksveien 7
2004 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: Tommy Lie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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, 05.11.2020



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2017 | 2016 |
|---|------|--------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 26 904 029 | 37 522 307 |
| Sum inntekter | | 26 904 029 | 37 522 307 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 21 973 547 | 26 870 306 |
| Lønnskostnad | 3 | 9 418 301 | 4 508 156 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 9 | 1 529 | |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 9 | | |
| Annen driftskostnad | 3, 7 | 7 027 928 | 3 508 839 |
| Sum kostnader | | 38 421 305 | 34 887 301 |
| Driftsresultat | | -11 517 276 | 2 635 006 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 28 406 | 23 194 |
| Sum finansinntekter | | 28 406 | 23 194 |
| Annen rentekostnad | 4 | 587 071 | 898 509 |
| Annen finanskostnad | | 82 614 | 175 865 |
| Sum finanskostnader | | 669 685 | 1 074 374 |
| Netto finans | | -641 279 | -1 051 180 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -12 158 555 | 1 583 826 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 6 | -2 779 226 | 423 280 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -9 379 329 | 1 160 546 |
| Årsresultat | | -9 379 329 | 1 160 546 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -9 379 329 | 1 160 546 |
| Totalresultat | | -9 379 329 | 1 160 546 |
| Overføringer og disponeringer | | | |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2017 | 2016 |
|--|-------------|-------------------|------------------|
| Utbytte | | | 528 000 |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -9 379 329 | 632 546 |
| Sum overføringer og disponeringer | 7 | -9 379 329 | 1 160 546 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2017 | 2016 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 6 | 3 102 040 | 322 814 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 3 102 040 | 322 814 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | 9 | 53 531 | |
| Sum varige driftsmidler | | 53 531 | |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 8 | 600 000 | |
| Investering i annet foretak i samme konsern | 8 | | |
| Andre fordringer | 4 | 312 619 | 193 307 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 912 619 | 193 307 |
| Sum anleggsmidler | | 4 068 190 | 516 121 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 28 687 907 | 13 181 062 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 7 428 807 | 9 190 593 |
| Andre fordringer | 3, 4 | 1 703 045 | 5 054 |
| Konsernfordringer | | 2 648 375 | |
| Sum fordringer | | 11 780 227 | 9 195 647 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 2 | 2 843 475 | 1 040 369 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 843 475 | 1 040 369 |
| Sum omløpsmidler | | 43 311 609 | 23 417 078 |
| SUM EIENDELER | | 47 379 799 | 23 933 199 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2017 | 2016 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | 5 | 125 000 | 100 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 125 000 | 100 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 13 972 002 | 3 376 331 |
| Sum opptjent egenkapital | | 13 972 002 | 3 376 331 |
| Sum egenkapital | 7 | 14 097 002 | 3 476 331 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 6 | | |
| Andre avsetninger for forpliktelser | 4 | 1 265 895 | 1 289 350 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 1 265 895 | 1 289 350 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 4 | 26 040 496 | 7 979 225 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 26 040 496 | 7 979 225 |
| Sum langsiktig gjeld | | 27 306 391 | 9 268 575 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 4 | | 7 529 931 |
| Leverandørgjeld | | 2 875 596 | 1 930 938 |
| Betalbar skatt | 6 | | 471 010 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 1 027 973 | 269 399 |
| Utbytte | | | 528 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 2 072 837 | 459 016 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 5 976 406 | 11 188 294 |
| Sum gjeld | | 33 282 797 | 20 456 869 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 47 379 799 | 23 933 199 |



Årsregnskap 2017 Initio Eiendom AS



Resultatregnskap

Initio Eiendom AS

| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 2017 | 2016 |
|---|------|--------------------|-------------------|
| Salgsinntekt | | 26 904 029 | 37 522 307 |
| Sum driftsinntekter | | 26 904 029 | 37 522 307 |
| Varekostnad | | 21 973 547 | 26 870 306 |
| Lønnskostnad | 3 | 9 418 301 | 4 508 156 |
| Avskrivning driftsmidler | 9 | 1 529 | 0 |
| Annen driftskostnad | 3, 7 | 7 027 928 | 3 508 839 |
| Sum driftskostnader | | 38 421 305 | 34 887 301 |
| Driftsresultat | | -11 517 276 | 2 635 006 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 28 406 | 23 194 |
| Annen rentekostnad | 4 | 587 071 | 898 509 |
| Annen finanskostnad | | 82 614 | 175 865 |
| Resultat av finansposter | | -641 279 | -1 051 180 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -12 158 555 | 1 583 826 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 6 | -2 779 226 | 423 280 |
| Ordinært resultat | | -9 379 329 | 1 160 546 |
| Årsresultat | | -9 379 329 | 1 160 546 |
| Overføringer | | | |
| Avsatt til utbytte | | 0 | 528 000 |
| Avsatt til annen egenkapital | | 0 | 632 546 |
| Overført fra annen egenkapital | | 9 379 329 | 0 |
| Sum overføringer | 7 | -9 379 329 | 1 160 546 |

over
to P



Balanse Initio Eiendom AS

| Eiendeler | Note | 2017 | 2016 |
|--------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 6 | 3 102 040 | 322 814 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 3 102 040 | 322 814 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Driftsløse, inventar o.a. utstyr | 9 | 53 531 | 0 |
| Sum varige driftsmidler | | 53 531 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i datterselskap | 8 | 600 000 | 0 |
| Andre langsiktige fordringer | 4 | 312 619 | 193 307 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 912 619 | 193 307 |
| Sum anleggsmidler | | 4 068 190 | 516 121 |
| Omløpsmidler | | | |
| Lager av varer og annen beholdning | | 28 687 907 | 13 181 062 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 7 428 807 | 9 190 593 |
| Andre kortsiktige fordringer | 3, 4 | 1 703 045 | 5 054 |
| Konsernfordringer | | 2 648 375 | 0 |
| Sum fordringer | | 11 780 227 | 9 195 647 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 2 | 2 843 475 | 1 040 369 |
| Sum omløpsmidler | | 43 311 609 | 23 417 078 |
| Sum eiendeler | | 47 379 799 | 23 933 199 |


BR
TC



Balanse
Initio Eiendom AS

| Egenkapital og gjeld | Note | 2017 | 2016 |
|-------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 5 | 125 000 | 100 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 125 000 | 100 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 13 972 002 | 3 376 331 |
| Sum opptjent egenkapital | | 13 972 002 | 3 376 331 |
| Sum egenkapital | 7 | 14 097 002 | 3 476 331 |
| Gjeld | | | |
| Avsetning for forpliktelser | | | |
| Andre avsetninger for forpliktelser | 4 | 1 265 895 | 1 289 350 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 4 | 26 040 496 | 7 979 225 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 26 040 496 | 7 979 225 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 4 | 0 | 7 529 931 |
| Leverandørgjeld | | 2 875 596 | 1 930 938 |
| Betalbar skatt | 6 | 0 | 471 010 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 1 027 973 | 269 399 |
| Utbytte | | 0 | 528 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 2 072 837 | 459 016 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 5 976 406 | 11 188 294 |
| Sum gjeld | | 33 282 797 | 20 456 869 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 47 379 799 | 23 933 199 |

Oslo, 03.05.2018
Styret i Initio Eiendom AS


Tommy Lie
styreleder


Ole Richard Anfinnsen
styremedlem


For - Hans-Axel Jähren
styremedlem / Se fullmakt.


Ragnhild Ellingsen Pettersen
daglig leder



Noter til regnskapet 2017

Note 1 Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

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

a) Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av ferdigstilte prosjekter skjer når kontrakt er skrevet og huset er godkjent av kunden.

b) Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

c) Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

d) Arbeid under utførelse/ varer

Varer er vurdert til det laveste av kostpris og netto salgsverdi. For råvarer og varer i arbeid er gjenanskaffelseskost brukt som tilnærming til virkelig verdi.

e) Fordringer

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

f) Poster i valuta

Ved varekjøp i utenlandsk valuta omregnes dette til kurs på transaksjonstidspunktet. Agiodifferanser inngår i andre finansinntekter og annen finanskostnad.

g) Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatter og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 23%/24% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

EUR
TCLP



Noter til regnskapet 2017

Note 2 Bundne bankinnskudd

I posten inngår bundne bankinnskudd med kr 466 759,-

Note 3 Ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

| Lønnskostnader består av følgende poster: | 2017 | 2016 |
|---|-----------|-----------|
| Lønninger | 8 092 271 | 3 746 534 |
| Arbeidsgiveravgift | 1 118 873 | 539 819 |
| Pensjonskostnader | 105 377 | 71 163 |
| Andre lønnskostnader | 101 780 | 150 640 |
| Sum lønnskostnader | 9 418 301 | 4 508 156 |

| | | |
|---------------------------|---|---|
| Antall årsverk sysselsatt | 8 | 7 |
|---------------------------|---|---|

| Godtgjørelser: | Daglig leder |
|--------------------|--------------|
| Lønn | 1 359 456 |
| Annen godtgjørelse | 36 628 |

Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordning oppfyller kravene i denne loven.

Revisjon

Det er i regnskapsåret 2017 kostnadsført kr 173 363 (eks mva) for revisjonstjenster, teknisk bistand og annen bistand.

Note 4 Fordringer, gjeld, pantstillelser, garantiforpliktelser

| | 2017 | 2016 |
|--|-------------|-------------|
| Kortsiktig fordring på ansatte og aksjonærer | 1 593 376 | 193 307 |
| <i>Gjeld som er sikret ved pant</i> | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | -19 665 496 | -15 509 156 |
| <i>Garantiforpliktelser</i> | | |
| Garantiavsetning i forbindelse med entreprenørkontrakter | -1 265 895 | -1 289 350 |

OK



Noter til regnskapet 2017

Note 5 Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Aksjekapitalen er kr 125 000 fordelt på 125 aksjer a kr 1 000.

| Selskapets aksjonærer er | Antall aksjer | Eierandel | Stilling i selskapet |
|-----------------------------|---------------|-----------|----------------------|
| Lie Veisten AS v. Tommy Lie | 50 | 40 % | Daglig leder |
| Eding Holding AS | 50 | 40 % | |
| Whaler Properties AS | 25 | 20 % | |

Note 6 Skatt

| Årets skattekostnad | 2017 | 2016 |
|--|--------------------|------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 0 | 471 010 |
| Endring i utsatt skattefordel | -2 779 226 | -47 730 |
| Skattekostnad ordinært resultat | -2 779 226 | 423 280 |
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Ordinært resultat før skatt | -12 158 555 | 1 583 826 |
| Permanente forskjeller | 16 481 | 55 492 |
| Endring i midlertidige forskjeller | 260 976 | 244 723 |
| Skattepliktig inntekt | -11 881 098 | 1 884 041 |
| Betalbar skatt i balansen: | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | 0 | 471 010 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 0 | 471 010 |

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

| | 2017 | 2016 | Endring |
|---|--------------------|-------------------|-------------------|
| Varige driftsmidler | -35 083 | -55 707 | -20 624 |
| Varebeholdning | -285 476 | 0 | 285 476 |
| Fordringer | -19 579 | 0 | 19 579 |
| Avsetninger mv | -1 265 895 | -1 289 350 | -23 455 |
| Sum | -1 606 033 | -1 345 057 | 260 976 |
| Akkumulert fremførbart underskudd | -11 881 098 | 0 | 11 881 098 |
| Grunnlag for beregning av utsatt skatt | -13 487 131 | -1 345 057 | 12 142 074 |
| Utsatt skattefordel (23 % / 24 %) | -3 102 040 | -322 814 | 2 779 226 |



Noter til regnskapet 2017

Note 7 Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen egenkapital | Sum |
|--------------------------|--------------|-------------|-------------------|------------|
| Egenkapital pr. 01.01.17 | 100 000 | 13 000 | 3 363 331 | 3 476 331 |
| Emisjon | 14 000 | 9 986 000 | | 10 000 000 |
| Emisjon | 11 000 | 9 989 000 | | 10 000 000 |
| Nettet overkurs | | -19 988 000 | 19 988 000 | 0 |
| Årets resultat | | | -9 379 329 | -9 379 329 |
| Egenkapital pr. 31.12.17 | 125 000 | 0 | 13 972 002 | 14 097 002 |

Årsresultatet er påvirket av enkelte ekstraordinære kostnader som styret ikke forventer at vil gjenta seg, og dette innebærer en resultat effekt på i underkant av 5 millioner kroner for regnskapsåret 2017. I tillegg er resultatet påvirket av stagnasjonen i boligmarkedet med påfølgende svikt i salget høsten 2017, noe som medførte at selskapets omsetning ble ca. 20 millioner kroner lavere enn budsjettert. Dette innebærer en resultatpåvirkning på ca. 5 millioner kroner.

Note 8 Aksjer i datterseiskap

| Selskap | Sted | Eierandel i % | Verdi i balansen* |
|----------------------------|------------|---------------|-------------------|
| Initio Interiør AS | Lillestrøm | 100 % | 500 000 |
| New Scandinavian Living AS | Lillestrøm | 100 % | 100 000 |
| Totalt | | | 500 000 |

* Bokført verdi i selskapsregnskapet per. 31. desember 2017 (kostmetoden).

Selskapet bruker unntaksregelen for små foretak angående utarbeidelse av konsernregnskap.

Note 9 Driftsmidler

| | Driftsløsøre, inventar ol. |
|--------------------------------------|-------------------------------|
| Tilgang kjøpte anleggsmidler | 55 060 |
| Anskaffelseskost 31.12.2017 | 55 060 |
| Årets ordinære avskrivninger | 1 529 |
| Av- og nedskrivninger pr. 31.12.2017 | 1 529 |
| Tilgang i året | 55 060 |
| Årets avskrivning og nedskrivning | 1 529 |
| Bokført verdi 31.12.2017 | 53 531 |
| Økonomisk levetid | 5 år |

BWA
TeLF



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Initio Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Initio Eiendom AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter 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 2017, 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 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 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av 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 modifierer 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 styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.



Uttalelse om øvrige 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 bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Perimed Dokumentnr: LBNCT-KMSLE-FSTDM-OSQYQ-HXGUL-AECCU

Uavhengig revisors beretning 2017 Initio Eiendom AS - Side 3 av 3

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.



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."

Johan Henrik L. Orange

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.241.209

2018-05-11 07:00:51Z



Penneo Dokumentnøkkel: LBWCT-KMSLE-F5TDM-QSOYQ-HX0UU-AE00U

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>