



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 416 673  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIENDOMSINVESTOR AS  
Forretningsadresse: Vendla 18A  
1397 NESØYA

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: 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: Espen Thorbjørnsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 25.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	510 940	684 927
<b>Sum kostnader</b>		<b>510 940</b>	<b>684 927</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-510 940</b>	<b>-684 927</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 167	3 851
Annen finansinntekt	4	8 504 404	5 190 761
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 505 571</b>	<b>5 194 612</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		270 000	270 000
Annen rentekostnad		124 829	143 047
Annen finanskostnad		579 336	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>974 165</b>	<b>413 047</b>
<b>Netto finans</b>		<b>7 531 406</b>	<b>4 781 565</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>7 020 466</b>	<b>4 096 638</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		265 114	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>6 755 352</b>	<b>4 096 638</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>6 755 352</b>	<b>4 096 638</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 755 352	4 096 638
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>6 755 352</b>	<b>4 096 638</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	4		347 911
Investeringer i aksjer og andeler	4	41 028 284	43 573 535
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>41 028 284</b>	<b>43 921 446</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>41 028 284</b>	<b>43 921 446</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		10 251 441	3 627 896
<b>Sum fordringer</b>		<b>10 251 441</b>	<b>3 627 896</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 193 245	5 536 073
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>8 193 245</b>	<b>5 536 073</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>18 444 686</b>	<b>9 163 969</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>59 472 970</b>	<b>53 085 415</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	2,3	10 000 000	10 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 000 000</b>	<b>10 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3	36 172 470	29 417 118



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>36 172 470</b>	<b>29 417 118</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>46 172 470</b>	<b>39 417 118</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	4 000 000	4 000 000
Leverandørgjeld		20 046	1 743
Betalbar skatt	5	251 408	
Kortsiktig konserngjeld		9 000 000	9 640 411
Annen kortsiktig gjeld		29 045	26 142
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 300 499</b>	<b>13 668 296</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 300 499</b>	<b>13 668 296</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>59 472 969</b>	<b>53 085 414</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 763842

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 416 673  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIENDOMSINVESTOR AS  
Forretningsadresse: Vendla 18A  
1397 NESØYA

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: 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: Espen Thorbjørnsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2022

#### Revisjon

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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 02.08.2022



Organisasjonsnr: 988 416 673  
EIENDOMSINVESTOR AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	510 940	684 927
<b>Sum kostnader</b>		<b>510 940</b>	<b>684 927</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-510 940</b>	<b>-684 927</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 167	3 851
Annen finansinntekt	4	8 504 404	5 190 761
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 505 571</b>	<b>5 194 612</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		270 000	270 000
Annen rentekostnad		124 829	143 047
Annen finanskostnad		579 336	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>974 165</b>	<b>413 047</b>
<b>Netto finans</b>		<b>7 531 406</b>	<b>4 781 565</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>7 020 466</b>	<b>4 096 638</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		265 114	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>6 755 352</b>	<b>4 096 638</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>6 755 352</b>	<b>4 096 638</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 755 352	4 096 638
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>6 755 352</b>	<b>4 096 638</b>



Organisasjonsnr: 988 416 673  
EIENDOMSINVESTOR AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	4		347 911
Investeringer i aksjer og andeler	4	41 028 284	43 573 535
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>41 028 284</b>	<b>43 921 446</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>41 028 284</b>	<b>43 921 446</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		10 251 441	3 627 896
<b>Sum fordringer</b>		<b>10 251 441</b>	<b>3 627 896</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 193 245	5 536 073
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>8 193 245</b>	<b>5 536 073</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>18 444 686</b>	<b>9 163 969</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>59 472 970</b>	<b>53 085 415</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	2,3	10 000 000	10 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 000 000</b>	<b>10 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3	36 172 470	29 417 118
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>36 172 470</b>	<b>29 417 118</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>46 172 470</b>	<b>39 417 118</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>



<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	4 000 000	4 000 000
Leverandørgjeld		20 046	1 743
Betalbar skatt	5	251 408	
Kortsiktig konserngjeld		9 000 000	9 640 411
Annen kortsiktig gjeld		29 045	26 142
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 300 499</b>	<b>13 668 296</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 300 499</b>	<b>13 668 296</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>59 472 969</b>	<b>53 085 414</b>



Organisasjonsnr: 988 416 673  
EIENDOMSINVESTOR AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
0

## Regnskapsprinsipper

Note  
1

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Note  
1

## Spesifisering av resultatregnskapet

### Lønnskostnader

Lønn	Årets	Fjorårets
	0.00	0.00
Folketrygdavgift	Årets	Fjorårets
	0.00	0.00
Pensjonskostnader	Årets	Fjorårets
	0.00	0.00
Andre ytelser	Årets	Fjorårets
	0.00	0.00
Sum lønnskostnader	Årets	Fjorårets
	0.00	0.00

Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

### Konsernregnskap



Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

6

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt  
0.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld



**Årsregnskap 2021**  
**Eiendomsinvestor AS**

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 988 416 673



## RESULTATREGNSKAP

### EIENDOMSINVESTOR AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Annen driftskostnad	1	510 940	684 927
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>510 940</b>	<b>684 927</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-510 940</b>	<b>-684 927</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		1 167	3 851
Annen finansinntekt	4	8 504 404	5 190 761
Rentekostnad til foretak i samme konsern		270 000	270 000
Annen rentekostnad		124 829	143 047
Annen finanskostnad		579 336	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>7 531 406</b>	<b>4 781 565</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		7 020 466	4 096 638
Skattekostnad på ordinært resultat	5	265 114	0
<b>Ordinært resultat</b>		<b>6 755 352</b>	<b>4 096 638</b>
<b>Årsresultat</b>	3	<b>6 755 352</b>	<b>4 096 638</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital	3	6 755 352	4 096 638
<b>Sum overføringer</b>		<b>6 755 352</b>	<b>4 096 638</b>



## BALANSE

### EIENDOMSINVESTOR AS

EIENDELER	Note	2021	2020
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	0	347 911
Investeringer i aksjer og andeler	4	41 028 284	43 573 535
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>41 028 284</b>	<b>43 921 446</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>41 028 284</b>	<b>43 921 446</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Andre kortsiktige fordringer		10 251 441	3 627 896
<b>Sum fordringer</b>		<b>10 251 441</b>	<b>3 627 896</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		8 193 245	5 536 073
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>18 444 686</b>	<b>9 163 969</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>59 472 970</b>	<b>53 085 414</b>



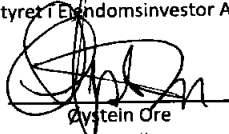
## BALANSE

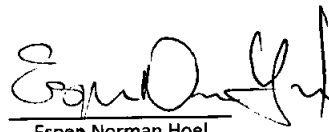
### EIENDOMSINVESTOR AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	2, 3	10 000 000	10 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 000 000</b>	<b>10 000 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	3	36 172 470	29 417 118
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>36 172 470</b>	<b>29 417 118</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>46 172 470</b>	<b>39 417 118</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	4 000 000	4 000 000
Leverandørgjeld		20 046	1 743
Betalbar skatt	5	251 408	0
Konserngjeld		9 000 000	9 640 411
Annen kortsiktig gjeld		29 045	26 142
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 300 499</b>	<b>13 668 296</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 300 499</b>	<b>13 668 296</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>59 472 969</b>	<b>53 085 414</b>

Asker, 20.05.2022  
Styret i Eiendomsinvestor AS

  
Lars Erik Hoel  
styreleder

  
Øystein Ore  
styremedlem

  
Espen Norman Hoel  
styremedlem/daglig leder



## Regnskapsprinsipper

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

### Investeringer i andre selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

### Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes etter kursen ved regnskapsårets slutt.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.

### Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder og styret

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2021.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

### OTP

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktet å til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	251 408	-103 496
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	103 496
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>251 408</b>	<b>0</b>

#### Note 6 Gjeld, pantstillelser og garantier m.v

Selskapet har kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner på kr 4 000 000. Eier av morselskap (Lars Erik Hoel & Co AS) har stilt sikkerhet for gjelden.



## Note 2 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN PR. 31.12. BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
ORDINÆRE AKSJER	1 000	10 000,00	10 000 000
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>		<b>10 000 000</b>

### EIERSTRUKTUR:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Lars Erik Hoel & Co AS	1 000	100,0	100,0
<b>Total antall aksjer</b>	<b>1 000</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	10 000 000	29 417 118	39 417 118
<b>Pr 01.01.2021</b>	<b>10 000 000</b>	<b>29 417 118</b>	<b>39 417 118</b>
Årets resultat		6 755 352	6 755 352
<b>Pr 31.12.2021</b>	<b>10 000 000</b>	<b>36 172 470</b>	<b>46 172 470</b>

## Note 4 Investeringer i aksjer og andeler

	Eierandel	Balanseført verdi
Vestfold Handelseiendom AS	14,4 %	3 264 000
Industrieiendom Sørlandet AS	10 %	6 300 000
Bjønndalsveien 7 Eiendomsinvest AS	10 %	3 462 000
Lindholmveien 14 AS	33 %	5 166 667
RetailFast Holding AB	50 %	22 835 617
<b>Sum</b>		<b>41 028 284</b>

Selskapet har i 2021 bokført totalt NOK 3 534 250 i utbytte og utdelinger.

## Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	265 114	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>265 114</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	7 020 466	4 096 638
Permanente forskjeller	-5 877 701	-4 230 763
Mottatt konsernbidrag	0	470 435
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-274 012
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>1 142 765</b>	<b>62 298</b>



# Deloitte.

Deloitte AS  
Leirvollen 23  
Postboks 2654 Kjørbekk  
NO-3702 Skien  
Norway

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

Til generalforsamlingen i Eiendomsinvestor AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

Vi har revidert Eiendomsinvestor AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

## Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter

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](http://www.deloitte.no) to learn more.

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: DDGHS-QNSHG-NQ4VU-VYZXQ-L5P3Q-V4GM6



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Eiendomsinvestor AS

revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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.

Skien, 20. mai 2022  
Deloitte AS

Espen Thorbjørnsen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: DDGHS-QNSHG-NQ4VU-VYZXQ-L5P3Q-V4GM6



# 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."

## Espen Thorbjørnsen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1168256

IP: 217.173.xxx.xxx

2022-06-13 13:07:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DDGHS-QN5HG-NQ4VU-VYZXQ-L5P3Q-V4GM6

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>