



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 734 891
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BOBIL EIENDOM GRIMSTAD AS
Forretningsadresse: c/o Pioneer Property Group ASA
Rådhusgata 23
0158 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Magnus Evenstad, Vidar Hov
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 976 494	4 847 768
Sum inntekter		3 976 494	4 847 768
Kostnader			
Lønnskostnad	1		8 232
Avskrivning på varige driftsmidler	2	740 517	756 017
Annen driftskostnad	1	305 122	352 176
Sum kostnader		1 045 639	1 116 426
Driftsresultat		2 930 855	3 731 342
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 134	527
Sum finansinntekter		19 134	527
Rentekostnad til foretak i samme konsern			134 937
Annen rentekostnad		748 573	651 436
Sum finanskostnader		748 573	786 373
Netto finans		-729 439	-785 847
Ordinært resultat før skattekostnad		2 201 416	2 945 496
Skattekostnad på ordinært resultat	3	483 627	648 083
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 717 788	2 297 412
Årsresultat		1 717 788	2 297 412
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 717 788	2 297 412
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		2 038 251	1 902 415
Overføringer annen egenkapital		-320 463	394 998
Sum overføringer og disponeringer		1 717 788	2 297 412



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	226 418	135 154
Sum immaterielle eiendeler		226 418	135 154
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	30 859 818	31 497 010
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	596 600	699 925
Sum varige driftsmidler		31 456 418	32 196 935
Sum anleggsmidler		31 682 836	32 332 089
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		156 792	137 843
Andre fordringer		45 259	21 582
Konsernfordringer	4	2 455 379	356 230
Sum fordringer		2 657 430	515 655
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 421 607	1 159 630
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 421 607	1 159 630
Sum omløpsmidler		4 079 037	1 675 285
SUM EIENDELER		35 761 873	34 007 374
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	1 000 000	1 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overkurs		1 170	1 170
Sum innskutt egenkapital		1 001 170	1 001 170
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	9 486 614	9 807 077
Sum opptjent egenkapital		9 486 614	9 807 077
Sum egenkapital		10 487 784	10 808 247
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	20 700 000	20 700 000
Sum annen langsiktig gjeld		20 700 000	20 700 000
Sum langsiktig gjeld		20 700 000	20 700 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		80 055	517
Betalbar skatt	3		22
Skyldig offentlige avgifter		-8 042	2 339
Kortsiktig konserngjeld	4	4 441 284	2 438 993
Annen kortsiktig gjeld		60 791	57 257
Sum kortsiktig gjeld		4 574 089	2 499 128
Sum gjeld		25 274 089	23 199 128
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 761 873	34 007 374



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 706442

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 734 891
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RØINÅS EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Norlandia Eiendom AS
Rådhusgata 23
0158 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Magnus Evenstad, Vidar Hov
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2021

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.09.2021

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



Organisasjonsnr: 984 734 891
RØINÅS EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 976 494	4 847 768
Sum inntekter		3 976 494	4 847 768
Kostnader			
Lønnskostnad	1		8 232
Avskrivning på varige driftsmidler	2	740 517	756 017
Annen driftskostnad	1	305 122	352 176
Sum kostnader		1 045 639	1 116 426
Driftsresultat		2 930 855	3 731 342
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 134	527
Sum finansinntekter		19 134	527
Rentekostnad til foretak i samme konsern			134 937
Annen rentekostnad		748 573	651 436
Sum finanskostnader		748 573	786 373
Netto finans		-729 439	-785 847
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	483 627	648 083
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 717 788	2 297 412
Årsresultat		1 717 788	2 297 412
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 717 788	2 297 412
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		2 038 251	1 902 415
Overføringer annen egenkapital		-320 463	394 998
Sum overføringer og disponeringer		1 717 788	2 297 412



Organisasjonsnr: 984 734 891
RØINÅS EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	226 418	135 154
Sum immaterielle eiendeler		226 418	135 154
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	30 859 818	31 497 010
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	596 600	699 925
Sum varige driftsmidler		31 456 418	32 196 935
Sum anleggsmidler		31 682 836	32 332 089
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		156 792	137 843
Andre fordringer		45 259	21 582
Konsernfordringer	4	2 455 379	356 230
Sum fordringer		2 657 430	515 655
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 421 607	1 159 630
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 421 607	1 159 630
Sum omløpsmidler		4 079 037	1 675 285
SUM EIENDELER		35 761 873	34 007 374
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	1 000 000	1 000 000
Overkurs		1 170	1 170
Sum innskutt egenkapital		1 001 170	1 001 170
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	9 486 614	9 807 077
Sum opptjent egenkapital		9 486 614	9 807 077



Sum egenkapital		10 487 784	10 808 247
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	20 700 000	20 700 000
Sum annen langsiktig gjeld		20 700 000	20 700 000
Sum langsiktig gjeld		20 700 000	20 700 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		80 055	517
Betalbar skatt	3		22
Skyldig offentlige avgifter		-8 042	2 339
Kortsiktig konserngjeld	4	4 441 284	2 438 993
Annen kortsiktig gjeld		60 791	57 257
Sum kortsiktig gjeld		4 574 089	2 499 128
Sum gjeld		25 274 089	23 199 128
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 761 873	34 007 374



Organisasjonsnr: 984 734 891
RØINÅS EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	10000.00	100.00	1000000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Caravan Eiendom Grimstad AS	10000.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	10000.00	100.00%

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



**Årsregnskap 2020
for
RØINÅS EIENDOM AS**

Foretaksnr. 984734891

Utarbeidet av:
Conducta AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Postboks 256
4892 GRIMSTAD
Regnskapsførernummer 986793062



RØINÅS EIENDOM AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		3 976 494	4 847 768
Sum driftsinntekter		3 976 494	4 847 768
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	0	8 232
Avskrivning på varige driftsmidler	2	740 517	756 017
Annen driftskostnad	1	305 122	352 176
Sum driftskostnader		1 045 639	1 116 426
DRIFTSRESULTAT		2 930 855	3 731 342
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		19 134	527
Sum finansinntekter		19 134	527
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern		0	134 937
Annen rentekostnad		748 573	651 436
Sum finanskostnader		748 573	786 373
NETTO FINANSPOSTER		(729 439)	(785 847)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		2 201 416	2 945 496
Skattekostnad på ordinært resultat	3	483 627	648 083
ORDINÆRT RESULTAT		1 717 788	2 297 412
ÅRSRESULTAT		1 717 788	2 297 412
OVERFØRINGER			
Avgitt konsernbidrag		2 038 251	1 902 415
Overføringer annen egenkapital		(320 463)	394 998
SUM OVERFØRINGER		1 717 788	2 297 412



RØINÅS EIENDOM AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	226 418	135 154
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	30 859 818	31 497 010
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	596 600	699 925
Sum anleggsmidler		31 682 836	32 332 089
Omløpsmidler			
Kundefordringer		156 792	137 843
Fordringer på konsernselskap	4	2 455 379	356 230
Andre fordringer		45 259	21 582
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 421 607	1 159 630
Sum omløpsmidler		4 079 037	1 675 285
SUM EIENDELER		35 761 873	34 007 374
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	1 000 000	1 000 000
Overkurs		1 170	1 170
Sum innskutt egenkapital		1 001 170	1 001 170
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	9 486 614	9 807 077
Sum opptjent egenkapital		9 486 614	9 807 077
Sum egenkapital		10 487 784	10 808 247
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	20 700 000	20 700 000
Sum annen langsiktig gjeld		20 700 000	20 700 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		80 055	517
Betalbar skatt	3	0	22
Skyldig offentlige avgifter		(8 042)	2 339
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	4	4 441 284	2 438 993
Annen kortsiktig gjeld		60 791	57 257
Sum kortsiktig gjeld		4 574 089	2 499 128
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 761 873	34 007 374

Oslo, 16.04.2021

Kristian Arne Adolfsen
StyrelederRoger Adolfsen
Styremedlem



RØINÅS EIENDOM AS

Noter 2020

Regnskapsprinsipper:

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

Driftsinntekter og kostnader:

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt for varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig gjeld og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt.

Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier.

I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Konsern

Selskapet ligger i konsernet Kara Invest AS som utarbeider konsernregnskap

Note 1 - Lønnskostnad - annen godtgjørelse

Ytelser til ledende personer og revisor

Selskapet har ingen ansatte og faller ikke inn under lov om obligatorisk tjenestepensjon

Honorar til revisor består av:

Revisjon	19 800
Samlet honorar til revisor	19 800

Noter for RØINÅS EIENDOM AS

Organisasjonsnr. 984734891



RØINÅS EIENDOM AS

Noter 2020

Note 2 - Avskrivning på varige driftsmidler

Avskrivningstablå

	Tomter bygninger og annen fast eie	Driftsløsøre inv verktøy kontorm	
Anskaffelseskost pr. 1/1	39 711 803	1 349 316	41 061 119
+ Tilgang	0	0	0
- Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	39 711 803	1 349 316	41 061 119
Akk. av/nedskr. pr 1/1	8 214 793	649 391	8 864 184
+ Ordinære avskrivninger	637 192	103 325	740 517
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	8 851 985	752 716	9 604 701
Balanseført verdi pr 31/12	30 859 818	596 600	31 456 418
Prosentst for ord.avskr	1-10	10-25	

Note 3 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:	2020
Resultat før skattekostnader	2 201 416
Permanente og andre forskjeller	-3 109
Endring i midlertidige forskjeller	414 836
Ytet konsernbidrag	2 613 142
Inntekt	0

Spesifikasjon av årets skattekostnad:	2020
Beregnet skatt av årets resultat	574 891
= Sum betalbar skatt	574 891
+ endring i utsatt skattefordel	-91 264
= Ordinær skattekostnad	483 627

Betalbar skatt i balansen består av:	
Beregnet skatt av årets resultat	574 891
+/- effekt av skatt på konsernbidrag	-574 891
= Betalbar skatt i balansen	0

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

Noter for RØINÅS EIENDOM AS

Organisasjonsnr. 984734891



RØINÅS EIENDOM AS

Noter 2020

	2020	2019
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-1 619 895	-1 352 739
+ Gevinst- og tapskonto	590 720	738 400
Sum positive skatteøkende forskjeller	590 720	738 400
Sum negative skatteøkende forskjeller	1 619 895	1 352 739
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	-1 029 175	-614 339
Balanseført utsatt skattefordel	226 418	135 154

Note 4 - Fordringer og gjeld til konsernselskap

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	2020	2019
Fordringer		
Kundefordringer	2 455 379	356 230
Sum fordringer	2 455 379	356 230
Gjeld		
Leverandørgjeld	1 828 142	0
Årets avsatte konsernbidrag	2 613 142	2 438 993
Sum gjeld	4 441 284	2 438 993

Note 5 - Selskapskapital

Selskapet har 10 000 aksjer pålydende kr 100 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 1 000 000.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Caravan Eiendom Grimstad AS	822 223 672	10 000	100,00 %

Note 6 - Annen egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	1 000 000	9 807 077	10 808 247
Anvendt til årsresultat		-320 463	-320 463
Pr 31.12.	1 000 000	9 486 614	10 487 784



RØINÅS EIENDOM AS

Noter 2020

Fortsatt drift

Soliditeten og likviditeten er fortsatt god. Resultatet for siste driftsår viser overskudd og alle selskapets eiendommer er utleid. Styret vurderer at forutsetningen for fortsatt er tilstede og legger det til grunn for sin virksomhet. Koronapandemien har så langt i liten grad påvirket selskapets drift og det forventes ikke vesentlig endring av dette i kommende år.

Note 7 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	I år	I fjor
Gjeldspost med forfall senere enn 5 år fra balansedagen		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15.525.000	19.665.000
Pantesikret gjeld		
Langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	20.700.000	20.700.000
Sum gjeld sikret med pant	20.700.000	20.700.000
Pantsatte eiendeler (balanseførte verdier):		
Forretningsbygg - Grøm Næringspark	8.915.245	9.552.437
Tomt, Grøm Næringspark	10.711.585	10.711.585
Boligeiendom Vesterled 81	2.975.077	2.975.077
Boligeiendom, Vesterled 79	5.734.256	5.734.256
Boligeiendom Vesterled 67	2.523.655	2.523.655
Sum pantsatte eiendeler	30.859.818	31.497.010



BDO AS
Bragemes Torg 2A
3017 Drammen

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Røinås Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Røinås Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise 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 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 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

Kåre Rødssæteren
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7VJTF-ZCEFC-BX4IC-A8UQB-HQB7F-2NXXP



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."

Kåre Rødssæteren

Partner

Serienummer: 9578-5993-4-715257

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-16 11:05:12Z



Penneo Dokumentnøkkel: 7VJTF-ZCEFC-BX4IC-A8UQB-HQB7F-2NIXP

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



**Årsregnskap 2020
for
RØINÅS EIENDOM AS**

Foretaksnr. 984734891

Utarbeidet av:
Conducta AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Postboks 256
4892 GRIMSTAD
Regnskapsføremnummer 986793062



RØINÅS EIENDOM AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		3 976 494	4 847 768
Sum driftsinntekter		3 976 494	4 847 768
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	0	8 232
Avskrivning på varige driftsmidler	2	740 517	756 017
Annen driftskostnad	1	305 122	352 176
Sum driftskostnader		1 045 639	1 116 426
DRIFTSRESULTAT		2 930 855	3 731 342
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		19 134	527
Sum finansinntekter		19 134	527
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern		0	134 937
Annen rentekostnad		748 573	651 436
Sum finanskostnader		748 573	786 373
NETTO FINANSPOSTER		(729 439)	(765 847)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		2 201 416	2 945 496
Skattekostnad på ordinært resultat	3	483 627	648 083
ORDINÆRT RESULTAT		1 717 788	2 297 412
ÅRSRESULTAT		1 717 788	2 297 412
OVERFØRINGER			
Avgitt konsernbidrag		2 038 251	1 902 415
Overføringer annen egenkapital		(320 463)	394 998
SUM OVERFØRINGER		1 717 788	2 297 412



RØINÅS EIENDOM AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	226 418	135 154
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	30 859 818	31 497 010
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	596 600	699 925
Sum anleggsmidler		31 682 836	32 332 089
Omløpsmidler			
Kundefordringer		156 792	137 843
Fordringer på konsernselskap	4	2 455 379	356 230
Andre fordringer		45 259	21 582
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 421 607	1 159 630
Sum omløpsmidler		4 079 037	1 675 285
SUM EIENDELER		35 761 873	34 007 374
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	1 000 000	1 000 000
Overkurs		1 170	1 170
Sum innskutt egenkapital		1 001 170	1 001 170
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	9 486 614	9 807 077
Sum opptjent egenkapital		9 486 614	9 807 077
Sum egenkapital		10 487 784	10 808 247
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	20 700 000	20 700 000
Sum annen langsiktig gjeld		20 700 000	20 700 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		80 055	517
Betalbar skatt	3	0	22
Skyldig offentlige avgifter		(8 042)	2 339
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	4	4 441 284	2 438 993
Annen kortsiktig gjeld		60 791	57 257
Sum kortsiktig gjeld		4 574 089	2 499 128
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 761 873	34 007 374

Oslo, 16.04.2021

Kristian Arne Adolfsen
StyrelederRoger Adolfsen
Styremedlem



RØINÅS EIENDOM AS

Noter 2020

Regnskapsprinsipper:

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

Driftsinntekter og kostnader:

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt for varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig gjeld og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt.

Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier.

I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Konsern

Selskapet ligger i konsernet Kara Invest AS som utarbeider konsernregnskap

Note 1 - Lønnskostnad - annen godtgjørelse

Ytelser til ledende personer og revisor

Selskapet har ingen ansatte og faller ikke inn under lov om obligatorisk tjenestepensjon

Honorar til revisor består av:

Revisjon	19 800
Samlet honorar til revisor	19 800



RØINÅS EIENDOM AS

Noter 2020

Note 2 - Avskrivning på varige driftsmidler

Avskrivningstablå

	Tomter bygninger og annen fast eie	Driftsløsøre inv verktøy kontorm	
Anskaffelseskost pr. 1/1	39 711 803	1 349 316	41 061 119
+ Tilgang	0	0	0
- Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	39 711 803	1 349 316	41 061 119
Akk. av/nedskr. pr 1/1	8 214 793	649 391	8 864 184
+ Ordinære avskrivninger	637 192	103 325	740 517
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	8 851 985	752 716	9 604 701
Balanseført verdi pr 31/12	30 859 818	596 600	31 456 418
Prosentstørrelse for ord.avskr	1-10	10-25	

Note 3 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:	2020
Resultat før skattekostnader	2 201 416
Permanente og andre forskjeller	-3 109
Endring i midlertidige forskjeller	414 836
Ytet konsernbidrag	2 613 142
Inntekt	0

Spesifikasjon av årets skattekostnad:	2020
Beregnet skatt av årets resultat	574 891
= Sum betalbar skatt	574 891
+ endring i utsatt skattefordel	-91 264
= Ordinær skattekostnad	483 627

Betalbar skatt i balansen består av:	
Beregnet skatt av årets resultat	574 891
+/- effekt av skatt på konsernbidrag	-574 891
= Betalbar skatt i balansen	0

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

Noter for RØINÅS EIENDOM AS

Organisasjonsnr. 984734891



RØINÅS EIENDOM AS

Noter 2020

	2020	2019
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-1 619 895	-1 352 739
+ Gevinst- og tapskonto	590 720	738 400
Sum positive skatteøkende forskjeller	590 720	738 400
Sum negative skatteøkende forskjeller	1 619 895	1 352 739
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	-1 029 175	-614 339
Balanseført utsatt skattefordel	226 418	135 154

Note 4 - Fordringer og gjeld til konsernselskap

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	2020	2019
Fordringer		
Kundefordringer	2 455 379	356 230
Sum fordringer	2 455 379	356 230
Gjeld		
Leverandørgjeld	1 828 142	0
Årets avsatte konsernbidrag	2 613 142	2 438 993
Sum gjeld	4 441 284	2 438 993

Note 5 - Selskapskapital

Selskapet har 10 000 aksjer pålydende kr 100 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 1 000 000.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Foretaksnr	Antall Eierandel
Caravan Eiendom Grimstad AS	822 223 672	10 000 100,00 %

Note 6 - Annen egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	1 000 000	9 807 077	10 808 247
Anvendt til årsresultat		-320 463	-320 463
Pr 31.12.	1 000 000	9 486 614	10 487 784

Fortsatt drift

Noter for RØINÅS EIENDOM AS

Organisasjonsnr. 984734891



RØINÅS EIENDOM AS

Noter 2020

Soliditeten og likviditeten er fortsatt god. Resultatet for siste driftsår viser overskudd og alle selskapets eiendommer er utleid. Styret vurderer at forutsetningen for fortsatt er tilstede og legger det til grunn for sin virksomhet. Koronapandemien har så langt i liten grad påvirket selskapets drift og det forventes ikke vesentlig endring av dette i kommende år.

Note 7 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	I år	I fjor
Gjeldspost med forfall senere enn 5 år fra balansedagen		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15.525.000	19.665.000
Pantesikret gjeld		
Langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	20.700.000	20.700.000
Sum gjeld sikret med pant	20.700.000	20.700.000
Pantsatte eiendeler (balanseførte verdier):		
Forretningsbygg - Grøm Næringspark	8.915.245	9.552.437
Tomt, Grøm Næringspark	10.711.585	10.711.585
Boligeiendom Vesterled 81	2.975.077	2.975.077
Boligeiendom, Vesterled 79	5.734.256	5.734.256
Boligeiendom Vesterled 67	2.523.655	2.523.655
Sum pantsatte eiendeler	30.859.818	31.497.010



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."

Kristian A Adolfsen

Styreleder

Serienummer: 9578-5998-4-840761

IP: 195.159.xxx.xxx

2021 04 16 13:14:01Z



Roger Adolfsen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-915688

IP: 51.175.xxx.xxx

2021 04 18 08:03:15Z



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>



BDO AS
Bragernes Torg 2A
3017 Drammen

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Røinås Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Røinås Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål 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.



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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Kåre Rødssæteren
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Kåre Rødssæteren

Partner

Serienummer: 9578-5993-4-715257

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-16 11:05:12Z



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>