



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 999 325 408  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIKER OMSORGSBYGG AS  
Forretningsadresse: Stasjonsgata 72 - 74  
3300 HOKKSUND

### 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: Trond Alexander Lindborg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2021

### 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, 10.07.2022



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK  | Note | 2020              | 2019              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                       |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>  |      |                   |                   |
| Leieinntekter   |      | 23 789 699        | 3 514 687         |
| Annen driftsinntekt   | 10   | 2 009 513         | 443 276           |
| <b>Sum inntekter</b>  |      | <b>25 799 212</b> | <b>3 957 963</b>  |
| <b>Kostnader</b>  |      |                   |                   |
| Lønnskostnad  | 9    | 3 219 641         |                   |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler         | 2    | 2 006 972         | 423 254           |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2    |                   |                   |
| Annen driftskostnad   | 5, 9 | 9 364 556         | 1 613 180         |
| <b>Sum kostnader</b>  |      | <b>14 591 169</b> | <b>2 036 434</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>11 208 042</b> | <b>1 921 529</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                     |      |                   |                   |
| Annen renteinntekt  |      | 517               | 940               |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                    |      | <b>517</b>        | <b>940</b>        |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern                      |      | 285 196           | 32 919            |
| Annen rentekostnad  | 5    | 7 176 430         | 1 398 667         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                    |      | <b>7 461 626</b>  | <b>1 431 586</b>  |
| <b>Netto finans</b>   |      | <b>-7 461 109</b> | <b>-1 430 646</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                    |      | <b>3 746 934</b>  | <b>490 884</b>    |
| Skattekostnad på ordinært resultat                            | 1    | -3 413 424        |                   |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                  |      | <b>7 160 358</b>  | <b>490 884</b>    |
| <b>Årsresultat</b>  | 8    | <b>7 160 358</b>  | <b>490 884</b>    |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>                 |      | <b>7 160 358</b>  | <b>490 884</b>    |
| <b>Totalresultat</b>  |      | <b>7 160 358</b>  | <b>490 884</b>    |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                          |      |                   |                   |



## Resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b>                      | <b>Note</b> | <b>2020</b>      | <b>2019</b>    |
|--|-------------|------------------|----------------|
| Avsatt til annen egenkapital             |             | 7 160 358        | 490 884        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b> |             | <b>7 160 358</b> | <b>490 884</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2020               | 2019              |
|--|------|--------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                    |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                    |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                    |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                    |                   |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom            | 2, 6 | 170 237 795        | 41 377 822        |
| Maskiner og anlegg                             | 2    |                    |                   |
| Skip og flytende installasjoner                | 2    |                    |                   |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr             | 2    | 27 371             |                   |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>170 265 166</b> | <b>41 377 822</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>               |      |                    |                   |
| Lån til foretak i samme konsern                | 3    |                    |                   |
| Andre langsiktige fordringer                   | 3, 5 | 9 235 190          |                   |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>           |      | <b>9 235 190</b>   |                   |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>179 500 356</b> | <b>41 377 822</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                    |                   |
| <b>Varer</b>                                   |      |                    |                   |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                    |                   |
| Kundefordringer                                |      | 41 283             | 283 676           |
| Andre kortsiktige fordringer                   |      | 111 534            | 44 494            |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>152 818</b>     | <b>328 170</b>    |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                    |                   |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                   | 4    | 3 555 971          | 2 220 616         |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>3 555 971</b>   | <b>2 220 616</b>  |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>3 708 789</b>   | <b>2 548 785</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>183 209 144</b> | <b>43 926 607</b> |

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

| Beløp i: NOK                      | Note        | 2020               | 2019              |
|-----------------------------------|-------------|--------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                |             |                    |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |             |                    |                   |
| Aksjekapital                      | 7, 8        | 100 000            | 100 000           |
| Overkurs                          |             | 10 000             | 10 000            |
| Annen innskutt egenkapital        | 8           | 10 459 091         |                   |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |             | <b>10 569 091</b>  | <b>110 000</b>    |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |             |                    |                   |
| Fond for vurderingsforskjeller    | 8           |                    |                   |
| Annen egenkapital                 | 8           | 9 221 997          | 2 061 639         |
| Udisponert resultat               |             |                    |                   |
| Udekket tap                       | 8           |                    |                   |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |             | <b>9 221 997</b>   | <b>2 061 639</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>            | 1           | <b>19 791 088</b>  | <b>2 171 639</b>  |
| <b>Gjeld</b>                      |             |                    |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |             |                    |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |             |                    |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 3, 6        | 85 576 718         |                   |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 3, 6,<br>10 | 74 530 339         | 39 095 360        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |             | <b>160 107 057</b> | <b>39 095 360</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |             | <b>160 107 057</b> | <b>39 095 360</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |             |                    |                   |
| Leverandørgjeld                   |             | 1 232 799          | 1 239 444         |
| Skyldig offentlige avgifter       |             | 198 888            | 173 178           |
| Annen kortsiktig gjeld            | 5           | 1 879 312          | 1 246 985         |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |             | <b>3 311 000</b>   | <b>2 659 608</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                  |             | <b>163 418 056</b> | <b>41 754 968</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |             | <b>183 209 144</b> | <b>43 926 607</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 422587

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 999 325 408  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIKER OMSORGSBYGG AS  
Forretningsadresse: Stasjonsgata 72 - 74  
3300 HOKKSUND

#### 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: Trond Alexander Lindborg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2021

#### 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, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 999 325 408  
EIKER OMSORGSBYGG AS

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK  | Note | 2020              | 2019              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                       |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>  |      |                   |                   |
| Leieinntekter   |      | 23 789 699        | 3 514 687         |
| Annen driftsinntekt   | 10   | 2 009 513         | 443 276           |
| <b>Sum inntekter</b>  |      | <b>25 799 212</b> | <b>3 957 963</b>  |
| <b>Kostnader</b>  |      |                   |                   |
| Lønnskostnad  | 9    | 3 219 641         |                   |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler         | 2    | 2 006 972         | 423 254           |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2    |                   |                   |
| Annen driftskostnad   | 5, 9 | 9 364 556         | 1 613 180         |
| <b>Sum kostnader</b>  |      | <b>14 591 169</b> | <b>2 036 434</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>11 208 042</b> | <b>1 921 529</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                     |      |                   |                   |
| Annen renteinntekt  |      | 517               | 940               |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                    |      | <b>517</b>        | <b>940</b>        |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern                      |      | 285 196           | 32 919            |
| Annen rentekostnad  | 5    | 7 176 430         | 1 398 667         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                    |      | <b>7 461 626</b>  | <b>1 431 586</b>  |
| <b>Netto finans</b>   |      | <b>-7 461 109</b> | <b>-1 430 646</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                    |      | <b>3 746 934</b>  | <b>490 884</b>    |
| Skattekostnad på ordinært resultat                            | 1    | -3 413 424        |                   |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                  |      | <b>7 160 358</b>  | <b>490 884</b>    |
| <b>Årsresultat</b>  | 8    | <b>7 160 358</b>  | <b>490 884</b>    |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>                 |      | <b>7 160 358</b>  | <b>490 884</b>    |
| <b>Totalresultat</b>  |      | <b>7 160 358</b>  | <b>490 884</b>    |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                          |      |                   |                   |
| Avsatt til annen egenkapital                                  |      | 7 160 358         | 490 884           |



Sum overføringer og  
disponeringer

7 160 358

490 884



Organisasjonsnr: 999 325 408  
EIKER OMSORGSBYGG AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2020** **2019**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

|  |      |                    |                   |
|--|------|--------------------|-------------------|
| Tomter, bygninger o.a.<br>fast eiendom | 2, 6 | 170 237 795        | 41 377 822        |
| Maskiner og anlegg                     | 2    |                    |                   |
| Skip og flytende<br>installasjoner     | 2    |                    |                   |
| Driftsløsøre, inventar o.<br>a. utstyr | 2    | 27 371             |                   |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>         |      | <b>170 265 166</b> | <b>41 377 822</b> |

#### Finansielle anleggsmidler

|  |      |                  |  |
|--|------|------------------|--|
| Lån til foretak i samme<br>konsern       | 3    |                  |  |
| Andre langsiktige<br>fordringer          | 3, 5 | 9 235 190        |  |
| <b>Sum finansielle<br/>anleggsmidler</b> |      | <b>9 235 190</b> |  |

**Sum anleggsmidler** **179 500 356** **41 377 822**

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

|                                 |  |                |                |
|---------------------------------|--|----------------|----------------|
| Kundefordringer                 |  | 41 283         | 283 676        |
| Andre kortsiktige<br>fordringer |  | 111 534        | 44 494         |
| <b>Sum fordringer</b>           |  | <b>152 818</b> | <b>328 170</b> |

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

|  |   |                  |                  |
|--|---|------------------|------------------|
| Bankinnskudd, kontanter o.<br>l.                   | 4 | 3 555 971        | 2 220 616        |
| <b>Sum bankinnskudd,<br/>kontanter og lignende</b> |   | <b>3 555 971</b> | <b>2 220 616</b> |

**Sum omløpsmidler** **3 708 789** **2 548 785**

**SUM EIENDELER** **183 209 144** **43 926 607**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



|                                   |          |                    |                   |
|-----------------------------------|----------|--------------------|-------------------|
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |          |                    |                   |
| Aksjekapital                      | 7, 8     | 100 000            | 100 000           |
| Overkurs                          |          | 10 000             | 10 000            |
| Annen innskutt egenkapital        | 8        | 10 459 091         |                   |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |          | <b>10 569 091</b>  | <b>110 000</b>    |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |          |                    |                   |
| Fond for vurderingsforskjeller    | 8        |                    |                   |
| Annen egenkapital                 | 8        | 9 221 997          | 2 061 639         |
| Udisponert resultat               |          |                    |                   |
| Udekket tap                       | 8        |                    |                   |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |          | <b>9 221 997</b>   | <b>2 061 639</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>            | <b>1</b> | <b>19 791 088</b>  | <b>2 171 639</b>  |
| <b>Gjeld</b>                      |          |                    |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |          |                    |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |          |                    |                   |
| Gjeld til                         |          |                    |                   |
| kredittinstitusjoner              | 3, 6     | 85 576 718         |                   |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 3, 6, 10 | 74 530 339         | 39 095 360        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |          | <b>160 107 057</b> | <b>39 095 360</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |          | <b>160 107 057</b> | <b>39 095 360</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |          |                    |                   |
| Leverandørgjeld                   |          | 1 232 799          | 1 239 444         |
| Skyldig offentlige avgifter       |          | 198 888            | 173 178           |
| Annen kortsiktig gjeld            | 5        | 1 879 312          | 1 246 985         |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |          | <b>3 311 000</b>   | <b>2 659 608</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                  |          | <b>163 418 056</b> | <b>41 754 968</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |          | <b>183 209 144</b> | <b>43 926 607</b> |



Organisasjonsnr: 999 325 408  
EIKER OMSORGSBYGG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

| <u>Aksjeklasse</u> | <u>Ant. aksjer</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Bokført verdi</u> |
|--------------------|--------------------|------------------|----------------------|
| Ordinære aksjer    | 100.00             | 1000.00          | 100000.00            |

| <u>Aksjeeiere - fritekst</u> | <u>Antall</u> | <u>Eierandel</u> | <u>Aksjeklasse</u> |
|------------------------------|---------------|------------------|--------------------|
| Eiker Eiendomsutvikling AS   | 100.00        | 100.00%          | Ordinære aksjer    |

| <u>Sum</u> | <u>Sum antall</u> | <u>Sum eierandel</u> |
|------------|-------------------|----------------------|
|            | 100.00            | 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

Ytelser til andre ledende personer

| <u>Ledende person</u>        | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|------------------------------|-------------|---------------------|----------------------|
| Ytelser til ledende personer |             |                     |                      |

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
3.60

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere



Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

| <u>Sikkerhetsstillelse</u> | <u>Daglig leder</u> | <u>Styrets leder</u> | <u>Andre nærstående</u> |
|----------------------------|---------------------|----------------------|-------------------------|
|                            | 0                   | 0                    | 0                       |



Til generalforsamlingen i Eiker Omsorgsbygg AS

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Eiker Omsorgsbygg AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 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.

---

#### *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.

---

#### *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.

---

PricewaterhouseCoopers AS, Strømsø Torg 9, Postboks 2078 Strømsø, NO-3003 Drammen  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Eiker Omsorgsbygg AS



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 avviklet.

---

### *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.

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 bokføringskikk i Norge.

Drammen, 11. mai 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Paal Ødegård  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning 2020

**Signers:**

| <b>Name</b>   | <b>Method</b> | <b>Date</b>      |
|---------------|---------------|------------------|
| Ødegård, Paal | BANKID_MOBILE | 2021-05-13 20:26 |

**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.



Eiker Omsorgsbygg AS

## Styrets eiermelding 2020

### Styrets sammensetning

Styret har i 2020 bestått av:

George H. Fulford, styrets leder  
Trond Lindborg, styremedlem

Det er avholdt 3 styremøter i 2020.

### Eierforhold, selskapsstruktur og formål

Eiker Omsorgsbygg AS (heretter kalt EOB) er eid av Øvre Eiker kommune. Selskapet ble i 2020 fusjonert med Eiker Bolig Hjelpeselskap AS, et selskap fisjonert ut av Eiker Eiendomsutvikling AS. Fusjonen ble foretatt som et ledd i å samle eiendommer knyttet til kommunens boligsosiale handlingsprogram i et selskap og der aksjene i selskapet ved foretatt tingsutbytte ble overført til Øvre Eiker kommune. Også selskapet Rådhusgata Bosenter AS inngikk i denne transaksjonen og er nå en del av Eike Omsorgsbygg AS. Alle tidligere ansatte i Eiker Eiendomsutvikling, med unntak av daglig leder, ble som følge av fusjonen ansatt i Eiker Omsorgsbygg.

Selskapet har ikke datterselskaper eller eierinteresser i andre selskaper.

Selskapets formål er å realisere Øvre Eiker kommunes boligsosiale handlingsprogram ved å stille et tilstrekkelig antall boliger til disposisjon som kommunen kan tildele vanskeligstilte og andre som kommunen velger å tildele bolig.

### Oppsummering og kort om virksomheten

Totalt i selskapet er det ved årsslutt 224 boenheter i eget eie, samt at selskapet forvalter ytterligere 49 boenheter der kommunen har tildelingsrett. Selskapet har ikke virksomhet eller eiendommer utover det som er omfattet av kommunens boligsosiale handlingsprogram.

Selskapets drift og administrasjon vil i 2021 samordnes med Øvre Eiker Kommunale Eiendom KF, som administrerer og drifter kommunens formålsbygg og øvrig eiendomsmasse.

Selskapets drift, inntjening og finansielle situasjon anses som tilfredsstillende ved årsslutt.



## **Selskapets virksomhet i 2020**

Selskapets disponible boligmasse har i 2020 vært preget av overkapasitet og til dels høy ledighet. Sammen med kommunen arbeides det med volum, lokalisering og egnethet i boligmassen tilpasset et framtidig behov. Selskapet har ikke kjøpt eller avhendet boliger i 2020.

Det er foretatt normalt løpende vedlikehold, utbedringer og tilpasninger av selskapets boliger i 2020.

Utbruddet av korona-smitte i mars 2020 har i liten grad påvirket selskapets inntjening og finansielle stilling, men har medført at man har iverksatt relevante tiltak for å redusere smittefare, med utstrakt bruk av hjemmekontor og digitale løsninger, samt ekstra forholdsregler for ansatte som regelmessig oppholder seg i selskapets boliger.

## **Redegjørelse for fortsatt drift**

Forutsetningene for fortsatt drift er til stede og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Selskapets drift og inntjening er tilfredsstillende. Det er betydelige merverdier knyttet til selskapets eiendeler.

## **Arbeidsmiljø og likestilling**

Selskapet har i 2020 vært driftet av ansatte i Eiker Eiendomsutvikling AS. Ved utgangen av 2020 ble 4 ansatte, som utfører 3,6 årsverk, overført og formelt ansatt i Eiker Omsorgsbygg AS. Selskapets daglige leder fra 01.01.21 er ansatt i Øvre Eiker Kommunale Eiendom KF.

Selskapet tilstreber likestilling mellom kjønnene og det praktiseres lik lønn for likt arbeid, hensyntatt alder og erfaring. Selskapets to styremedlemmer er menn. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i forbindelse med likestilling.

I rekruttering og annen personalforvaltning ivaretar selskapet forutsetningene i likestillingsloven og diskrimineringsloven.

## **Miljørapportering**

Den daglige driften skjer hovedsakelig ved ordinær kontordrift. Kontordriften forurensrer ikke det ytre miljø. Selskapet søker miljøvennlige løsninger i forvaltning av sine bygg, samt at det i alle utviklingsprosjekter legges vekt på miljøvennlige, energieffektive og lønnsomme løsninger. Prosjektene realiseres ved bruk av underentreprenører og det stilles krav til at disse etterlever lovbestemte HMS-krav.



#### Samfunnsansvar

Selskapet søker å opppre samfunnsansvarlig innenfor områder som arbeidsgiverpolitikk, etikk og deltakelse i kompetanseutvikling av selskapets virksomhet.

#### Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ingen forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

#### Kundefokus og brukervennlighet

Selskapet legger vekt på at tjenestetilbudet skal være brukervennlig, tilpasset og hensiktsmessig for selskapets leietakere.

#### Redegjørelse for årsregnskapet og finansiell risiko

Resultat for 2020 viser et overskudd etter skatt på kr. 7.160.358, mot kr. 490.884 i 2019. Tall for 2019 er før gjennomført fusjon.

EOBs omsetning i 2020 besto av leieinntekter på kr. 23.789.699, i tillegg til diverse inntekter på kr. 2.009.513.

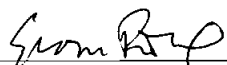
Årsresultatet etter skatt, kr. 7.160.358, foreslås disponert som følger:

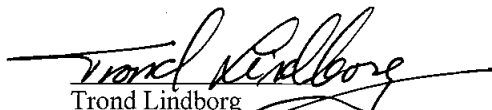
- |                                   |                      |
|-----------------------------------|----------------------|
| - Avsetning til annen egenkapital | <u>kr. 7.160.358</u> |
| - Sum disponert                   | <u>kr. 7.160.358</u> |

#### Framtidsutsikter

Styret mener at selskapet har en tilfredsstillende organisasjon og ledelse sett opp mot selskapets drift og formål. Samordning med Eiker Kommunale Eiendom KF vil tilføre selskapet kompetanse og ressurser i 2021 innenfor drift, utvikling og forvaltning av boligmassen. Styret vil fortløpende vurdere selskapets organisasjon, ressurser og kompetanse opp mot de oppgaver selskapet skal løse.

Hokksund, 11. mai 2021  
I styret for Eiker Omsorgsbygg AS

  
George H. Fulford  
Styreleder

  
Trond Lindborg  
Styremedlem



# Årsregnskap

**2020**

**Eiker Omsorgsbygg AS**

Org.nr.: 999 325 408



## Eiker Omsorgsbygg AS

RESULTATREGNSKAP 01.01. - 31.12

|   | Note | 2020              | 2019              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Leieinntekter   |      | 23 789 699        | 3 514 687         |
| Annen driftsinntekt                                   | 10   | 2 009 513         | 443 276           |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                            |      | <b>25 799 212</b> | <b>3 957 963</b>  |
| Lønnskostnad  | 9    | 3 219 641         | 0                 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2    | 2 006 972         | 423 254           |
| Annen driftskostnad                                   | 5, 9 | 9 364 556         | 1 613 180         |
| <b>Sum driftskostnader</b>                            |      | <b>14 591 169</b> | <b>2 036 434</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |      | <b>11 208 042</b> | <b>1 921 529</b>  |
| Annen renteinntekt                                    |      | 517               | 940               |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern              |      | -285 196          | -32 919           |
| Annen rentekostnad                                    | 5    | -7 176 430        | -1 398 667        |
| <b>Resultat av finansposter</b>                       |      | <b>-7 461 109</b> | <b>-1 430 646</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>            |      | <b>3 746 934</b>  | <b>490 884</b>    |
| Skattekostnad på ordinært resultat                    | 1    | -3 413 424        | 0                 |
| <b>Årsresultat</b>                                    | 8    | <b>7 160 358</b>  | <b>490 884</b>    |
| <b>Overføringer</b>                                   |      |                   |                   |
| Avsatt til annen egenkapital                          |      | 7 160 358         | 490 884           |
| <b>Sum overføringer</b>                               |      | <b>7 160 358</b>  | <b>490 884</b>    |



## Eiker Omsorgsbygg AS

BALANSE PR 31.12.

| EIENDELER                            | Note | 2020               | 2019              |
|--------------------------------------|------|--------------------|-------------------|
| Anleggsmidler                        |      |                    |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>           |      |                    |                   |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom  | 2, 6 | 170 237 795        | 41 377 822        |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr   | 2    | 27 371             | 0                 |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>       |      | <b>170 265 166</b> | <b>41 377 822</b> |
| Andre langsiktige fordringer         | 3, 5 | 9 235 190          | 0                 |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b> |      | <b>9 235 190</b>   | <b>0</b>          |
| <b>Sum anleggsmidler</b>             |      | <b>179 500 356</b> | <b>41 377 822</b> |
| Omløpsmidler                         |      |                    |                   |
| <b>Fordringer</b>                    |      |                    |                   |
| Kundefordringer                      |      | 41 283             | 283 676           |
| Andre kortsiktige fordringer         |      | 111 534            | 44 494            |
| <b>Sum fordringer</b>                |      | <b>152 818</b>     | <b>328 170</b>    |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.         | 4    | 3 555 971          | 2 220 616         |
| <b>Sum omløpsmidler</b>              |      | <b>3 708 789</b>   | <b>2 548 785</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>                 |      | <b>183 209 144</b> | <b>43 926 607</b> |




**Eiker Omsorgsbygg AS**

BALANSE PR 31.12.

| EGENKAPITAL OG GJELD              | Note     | 2020               | 2019              |
|-----------------------------------|----------|--------------------|-------------------|
| EGENKAPITAL                       |          |                    |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |          |                    |                   |
| Aksjekapital                      | 7, 8     | 100 000            | 100 000           |
| Overkurs                          |          | 10 000             | 10 000            |
| Annen innskutt egenkapital        | 8        | 10 459 091         | 0                 |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |          | <b>10 569 091</b>  | <b>110 000</b>    |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |          |                    |                   |
| Annen egenkapital                 | 8        | 9 221 997          | 2 061 639         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |          | <b>9 221 997</b>   | <b>2 061 639</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>            | 1        | <b>19 791 088</b>  | <b>2 171 639</b>  |
| GJELD                             |          |                    |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |          |                    |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 3, 6     | 85 576 718         | 0                 |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 3, 6, 10 | 74 530 339         | 39 095 360        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |          | <b>160 107 057</b> | <b>39 095 360</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |          |                    |                   |
| Leverandørgjeld                   |          | 1 232 799          | 1 239 444         |
| Skyldig offentlige avgifter       |          | 198 888            | 173 178           |
| Annen kortsiktig gjeld            | 5        | 1 879 312          | 1 246 985         |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |          | <b>3 311 000</b>   | <b>2 659 608</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                  |          | <b>163 418 056</b> | <b>41 754 968</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |          | <b>183 209 144</b> | <b>43 926 607</b> |

Hokksund, 11.05.2021  
Styret i Eiker Omsorgsbygg AS

  
George Harold Fulford  
styreleder

  
Trond Alexander Lindborg  
styremedlem



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

### Leieinntekter

Selskapet har leieinntekter som vurderes til virkelig verdi av vederlaget. Tjenestene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### Skatt

Selskapet er ikke skattepliktig. Selskapets formål er ikke-økonomisk og det skal ikke utbetales utbytte til eier.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. 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.

### Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres.

### Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.



## Note 1 Fusjon

I 2020 er det gjennomført en omorganisering av konsernet. Omorganiseringen omfatter:

1) Eiker Omsorgsbygg AS har fusjonert med Rådhusgata Bosenter AS. Fusjonen er en søsterfusjon med Eiker Omsorgsbygg AS som overtakende selskap. Fusjonen er gjennomført med regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet med virkning fra 01.01.2020.

2) Eiendeler og gjeld knyttet til formålsbygg i Eiker Eiendomsutvikling AS er fusjonert til Eiker Bolig Hjelpeselskap AS. Eiker Bolig Hjelpeselskap AS ble fusjonert med Eiker Omsorgsboliger AS som overtakende selskap. Fusjonen er gjennomført med regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet med virkning fra 01.01.2020.

Fusjonen hadde følgende effekt for balansen pr. 1.1.2020

|                                      | <b>Eiker<br/>Omsorgs-<br/>bygg AS</b> | <b>Overført fra Eiker<br/>Eiendoms-<br/>utvikling AS</b> | <b>Overført fra<br/>Rådhusgata<br/>Bosenter AS</b> | <b>Sum</b>       |
|--------------------------------------|---------------------------------------|--|--|------------------|
| Eiendeler                            | 43 926 607                            | 135 951 464  | 9 247 708  | 189 125 779      |
| Egenkapital                          | 2 171 639                             | 9 353 225  | 1 515 866  | 13 040 730       |
| Gjeld                                | 41 754 968                            | 126 598 238  | 7 731 842  | 176 085 048      |
| Resultat 2020 er fordelt som følger: |                                       |  |  |                  |
| Driftsinntekter                      | 4 043 440                             | 20 180 189   | 1 575 583  | 25 799 212       |
| Lønnskostnader                       | 0                                     | -3 219 641   | 0  | -3 219 641       |
| Avskrivninger                        | -423 253                              | -1 488 406   | -95 313  | -2 006 972       |
| Andre driftskostnader                | -1 846 410                            | -6 652 260   | -865 887   | -9 364 557       |
| Netto finans                         | -1 076 055                            | -6 126 656   | -258 397   | -7 461 108       |
| <b>Resultat før skatt</b>            | <b>697 722</b>                        | <b>2 693 226</b>   | <b>355 986</b>                                     | <b>3 746 934</b> |



## Note 2 Varige driftsmidler

|                                     | Tomt og<br>Bygninger | Driftsløsøre  | Sum                |
|-------------------------------------|----------------------|---------------|--------------------|
| Anskaffelseskost 01.01.2020         | 44 545 290           | 0             | 44 545 290         |
| Tilgang ved fusjon                  | 148 116 493          | 2 058 195     | 150 174 688        |
| Tilgang                             | 98 784               | 0             | 98 784             |
| Avgang                              | 0                    | 0             | 0                  |
| Anskaffelseskost 31.12.2020         | 192 760 567          | 2 058 195     | 194 818 762        |
| Akkumulerte avskrivninger           | 22 522 772           | 2 030 824     | 24 553 596         |
| <b>Bokført verdi per 31.12.2020</b> | <b>170 237 795</b>   | <b>27 371</b> | <b>170 265 166</b> |
| Årets avskrivninger                 | 1 980 866            | 26 106        | 2 006 972          |
| Forventet økonomisk levetid         | 0 - 100 år           | 3 - 5 år      |                    |
| Avskrivningsplan                    | Lineær               | Lineær        |                    |

## Note 3 Fordringer og gjeld

|  | 2020        | 2019       |
|--|-------------|------------|
| Fordringer med forfall senere enn ett år     | 9 235 190   | 0          |
| Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år | 122 923 637 | 32 786 568 |

## Note 4 Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler.



## Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

|  | Andre fordringer |          | Annen kortsiktig gjeld |                  |
|--|------------------|----------|------------------------|------------------|
|  | 2020             | 2019     | 2020                   | 2019             |
| Eiker Eiendomsutvikling AS med datterselskaper | 0                | 0        | 530 573                | 1 212 052        |
| <b>Sum</b>                                     | <b>0</b>         | <b>0</b> | <b>530 573</b>         | <b>1 212 052</b> |

|                            | Langsiktig fordringer |          | Langsiktig gjeld  |                   |
|----------------------------|-----------------------|----------|-------------------|-------------------|
|                            | 2020                  | 2019     | 2020              | 2019              |
| Eiker Eiendomsutvikling AS | 9 235 190             | 0        | 0                 | 0                 |
| Øvre Eiker Kommune         | 0                     | 0        | 70 275 397        | 34 886 568        |
| <b>Sum</b>                 | <b>9 235 190</b>      | <b>0</b> | <b>70 275 397</b> | <b>34 886 568</b> |

Det langsiktig lånet på 33,9 mill har en løpetid på 30. Lånet renteberegnes med flytende rente + 1,5 % margin over lånet løpetid. I forbindelse med fusjonen har selskapet overført et langsiktig lån på 36,3 mill med løpetid på 25 år. Lånet renteberegnes med 3 mnd NIBOR + 2,1 % margin over lånets løpetid.

Eiker Eiendomsutvikling AS foretar rentesikring av konsernets totale innlånsportefølje. Renter tilknyttet renteswap fordeles det enkelte selskap ut i fra andel av total låneportefølje.

## Note 6 Pantstillelser og garantier m.v.

| Gjeld som er sikret ved pant o.l | 2020               | 2019              |
|----------------------------------|--------------------|-------------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner   | 85 576 718         | 0                 |
| Øvrig langsiktig gjeld           | 70 275 397         | 34 886 568        |
| <b>Sum</b>                       | <b>155 852 115</b> | <b>34 886 568</b> |

| Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld |                    |                   |
|--|--------------------|-------------------|
| Tomter, bygninger                                      | 170 237 795        | 41 377 822        |
| <b>Sum</b>   | <b>170 237 795</b> | <b>41 377 822</b> |



## Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 100 000 består av 100 aksjer à kr 1 000. Alle aksjer har like rettigheter. Øvre Eiker Kommune er eier av alle aksjene.

## Note 8 Egenkapital

|                               | Aksje-<br>kapital | Overkurs      | Annen<br>innskutt<br>egenkapital | Annen<br>egenkapital | Sum<br>egenkapital |
|-------------------------------|-------------------|---------------|----------------------------------|----------------------|--------------------|
| Egenkapital 01.01.2020        | 100 000           | 10 000        | 0                                | 2 061 639            | 2 171 639          |
| Fusjon, se note 1             | 0                 | 0             | 10 459 091                       | 0                    | 10 459 091         |
| Årets resultat                | 0                 | 0             | 0                                | 7 160 358            | 7 160 358          |
| <b>Egenkapital 31.12.2020</b> | <b>100 000</b>    | <b>10 000</b> | <b>10 459 091</b>                | <b>9 221 997</b>     | <b>19 791 088</b>  |



## Note 9 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

| Lønnskostnader     | 2020             | 2019     |
|--------------------|------------------|----------|
| Lønninger          | 2 492 004        | 0        |
| Arbeidsgiveravgift | 430 486          | 0        |
| Pensjonskostnader  | 265 666          | 0        |
| Andre ytelser      | 31 486           | 0        |
| <b>Sum</b>         | <b>3 219 641</b> | <b>0</b> |

Sysselsatte årsverk 3,6 0

I 2020 har Eiker Eiendomsutvikling AS innrapportert og utbetalt lønn til de ansatte som er overført til Eiker Omsorgsbygg AS i forbindelse med fusjonen.

Daglig leder er lønnet i Eiker Eiendomsutvikling AS. I forbindelse med omorganiseringen er det leid inn daglig leder. Det er ikke utbetalt honorar til styret.

Selskapet har mellomværende med eier Øvre Eiker Kommune, se note 5 og 6.

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

| Kostnadsført godtgjørelse til revisor           | 2020          | 2019          |
|---|---------------|---------------|
| Lovpålagt revisjon                              | 23 259        | 22 875        |
| Annen bistand (teknisk bistand med årsregnskap) | 7 354         | 7 175         |
| <b>Sum</b>                                      | <b>30 613</b> | <b>30 050</b> |

## Note 10 Tilskudd

|                        | 2020      | 2019      |
|------------------------|-----------|-----------|
| Tilskudd fra Husbanken | 4 254 942 | 4 208 792 |
| Årets inntektsføring   | 314 650   | 304 250   |

Tilskuddene inntektsføres med 5 % per år i tråd med reglene fra Husbanken.