



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 126 390
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ARENDAL EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: c/o Arctic Business Management
Haakon VIIs gate 5
0161 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: Christian Stray
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2021

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			
Leieinntekt	14	11 519 128	11 339 936
Sum inntekter		11 519 128	11 339 936
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5, 6	1 444 624	1 444 624
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	2, 9	324 379	302 735
Sum kostnader		1 769 003	1 747 359
Driftsresultat		9 750 125	9 592 577
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3, 12	286 031	43 847
Annen renteinntekt			2 258
Finansinntekter	3	374	
Sum finansinntekter		286 405	46 105
Netto finans		286 405	46 105
Ordinært resultat før skattekostnad		10 036 530	9 638 682
Skattekostnad på ordinært resultat	10	2 216 241	2 128 714
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 820 289	7 509 968
Årsresultat		7 820 289	7 509 968
Årsresultat etter minoritetsinteresser		7 820 289	7 509 968
Totalresultat		7 820 289	7 509 968
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		6 861 602	5 503 133
Avsatt til annen egenkapital		958 687	2 006 835
Sum overføringer og disponeringer	11	7 820 289	7 509 968



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	6	2 987 814	3 025 103
Sum immaterielle eiendeler		2 987 814	3 025 103
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	127 554 255	128 961 590
Maskiner og anlegg	5		
Skip og flytende installasjoner	5		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5		
Sum varige driftsmidler		127 554 255	128 961 590
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	12	12 274 577	9 043 845
Sum finansielle anleggsmidler		12 274 577	9 043 845
Sum anleggsmidler		142 816 646	141 030 538
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			188 336
Sum fordringer			188 336
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 481 115	1 000 857
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 481 115	1 000 857
Sum omløpsmidler		2 481 115	1 189 193
SUM EIENDELER		145 297 761	142 219 731

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	3 000 000	3 000 000
Overkurs		100 638 656	100 638 656
Annen innskutt egenkapital		3 867 500	3 867 500
Sum innskutt egenkapital		107 506 156	107 506 156
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		20 440 702	19 482 015
Sum opptjent egenkapital		20 440 702	19 482 015
Sum egenkapital	11	127 946 858	126 988 171
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	8 430 428	8 149 511
Sum avsetninger for forpliktelser		8 430 428	8 149 511
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13		
Langsiktig konserngjeld	12		
Sum langsiktig gjeld		8 430 428	8 149 511
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		123 549	26 750
Betalbar skatt	10		
Kortsiktig konserngjeld		8 796 926	7 055 299
Sum kortsiktig gjeld		8 920 475	7 082 049
Sum gjeld		17 350 903	15 231 560
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		145 297 761	142 219 731



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 413470

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 126 390
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ARENDAL EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: Dronning Mauds gate 3
0250 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: Christian Stray
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2021

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, 29.06.2021

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: 996 126 390
ARENDALEIENDOMSINVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	14	11 519 128	11 339 936
Sum inntekter		11 519 128	11 339 936
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5, 6	1 444 624	1 444 624
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	2, 9	324 379	302 735
Sum kostnader		1 769 003	1 747 359
Driftsresultat		9 750 125	9 592 577
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3, 12	286 031	43 847
Annen renteinntekt			2 258
Finansinntekter	3	374	
Sum finansinntekter		286 405	46 105
Netto finans		286 405	46 105
Ordinært resultat før skattekostnad		10 036 530	9 638 682
Skattekostnad på ordinært resultat	10	2 216 241	2 128 714
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 820 289	7 509 968
Årsresultat		7 820 289	7 509 968
Årsresultat etter minoritetsinteresser		7 820 289	7 509 968
Totalresultat		7 820 289	7 509 968
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		6 861 602	5 503 133
Avsatt til annen egenkapital		958 687	2 006 835
Sum overføringer og disponeringer	11	7 820 289	7 509 968



Organisasjonsnr: 996 126 390
ARENDALEIENDOMSINVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	6	2 987 814	3 025 103
Sum immaterielle eiendeler		2 987 814	3 025 103
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	127 554 255	128 961 590
Maskiner og anlegg	5		
Skip og flytende installasjoner	5		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	5		
Sum varige driftsmidler		127 554 255	128 961 590
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	12	12 274 577	9 043 845
Sum finansielle anleggsmidler		12 274 577	9 043 845
Sum anleggsmidler		142 816 646	141 030 538
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			188 336
Sum fordringer			188 336
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		2 481 115	1 000 857
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 481 115	1 000 857
Sum omløpsmidler		2 481 115	1 189 193
SUM EIENDELER		145 297 761	142 219 731
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	3 000 000	3 000 000



Overkurs		100 638 656	100 638 656
Annen innskutt egenkapital		3 867 500	3 867 500
Sum innskutt egenkapital		107 506 156	107 506 156
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		20 440 702	19 482 015
Sum opptjent egenkapital		20 440 702	19 482 015
Sum egenkapital	11	127 946 858	126 988 171
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	8 430 428	8 149 511
Sum avsetninger for forpliktelseser		8 430 428	8 149 511
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13		
Langsiktig konserngjeld	12		
Sum langsiktig gjeld		8 430 428	8 149 511
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		123 549	26 750
Betalbar skatt	10		
Kortsiktig konserngjeld		8 796 926	7 055 299
Sum kortsiktig gjeld		8 920 475	7 082 049
Sum gjeld		17 350 903	15 231 560
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		145 297 761	142 219 731



Organisasjonsnr: 996 126 390
ARENDALEIENDOMSINVEST 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	2000.00	1500.00	3000000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Offentlig Eiendom AS	2000.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	2000.00	100.00%

Note

9

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

8

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

9

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



Årsregnskap 2020

Arendal Eiendomsinvest AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 996 126 390



RESULTATREGNSKAP

ARENDAL EIENDOMSINVEST AS

	Note	2020	2019
Driftsinntekter			
Leieinntekt	14	11 519 128	11 339 936
Sum driftsinntekter		11 519 128	11 339 936
Driftskostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5, 6	-1 444 624	-1 444 624
Annen driftskostnad	2, 9	-324 379	-302 735
Sum driftskostnader		-1 769 003	-1 747 359
Driftsresultat		9 750 125	9 592 577
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3, 12	286 031	43 847
Renteinntekt fra tilknyttet selskap		0	2 258
Finansinntekter	3	374	0
Resultat av finansposter		286 405	46 105
Ordinært resultat før skattekostnad		10 036 530	9 638 682
Skattekostnad på ordinært resultat	10	-2 216 241	-2 128 714
Årsresultat		7 820 289	7 509 968
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		6 861 602	5 503 133
Avsatt til annen egenkapital		958 687	2 006 835
Sum overføringer	11	7 820 289	7 509 968



BALANSE

ARENDALEIENDOMSINVEST AS

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	6	2 987 814	3 025 103
Sum immaterielle eiendeler		2 987 814	3 025 103
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	127 554 255	128 961 590
Sum varige driftsmidler		127 554 255	128 961 590
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	12	12 274 577	9 043 845
Sum finansielle anleggsmidler		12 274 577	9 043 845
Sum anleggsmidler		142 816 646	141 030 538
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	188 336
Sum fordringer		0	188 336
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 481 115	1 000 857
Sum omløpsmidler		2 481 115	1 189 193
Sum eiendeler		145 297 761	142 219 731



BALANSE

ARENDAL EIENDOMSINVEST AS

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	3 000 000	3 000 000
Overkurs		100 638 656	100 638 656
Annen innskutt egenkapital		3 867 500	3 867 500
Sum innskutt egenkapital		107 506 156	107 506 156
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		20 440 702	19 482 015
Sum opptjent egenkapital		20 440 702	19 482 015
Sum egenkapital	11	127 946 858	126 988 171
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	10	8 430 428	8 149 511
Sum avsetning for forpliktelser		8 430 428	8 149 511
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		123 549	26 750
Konsernbidrag		8 796 926	7 055 299
Sum kortsiktig gjeld		8 920 475	7 082 049
Sum gjeld		17 350 903	15 231 560
Sum egenkapital og gjeld		145 297 761	142 219 731

Oslo, 23.04.2021

Styret i Arendal Eiendomsinvest AS

Jon Ketil Gjørtz
styreleder

Gerd Ylva Göransson
styremedlem

Jon David Haugse
styremedlem

John Dag Grimsmen
styremedlem



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Omløpsmidler omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på transaksjonstidspunktet.

Inntekter

Inntektsføring av leieinntekter skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22,00 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Note 2 Annen driftskostnad

Annen driftskostnad består av:	2020	2019
Revisjonshonorar	35 875	35 500
Eiendomsforvaltning	0	29 625
Drifts-/vedlikeholdskostnader	254 062	197 261
Forsikring	33 451	33 801
Andre kostnader	991	6 548
Sum annen driftskostnad	324 379	302 735



ARENDALEIENDOMSINVEST AS

NOTER 2020

Note 3 Finansinntekter

Finansinntekter består av:	2020	2019
Renteinntekter bankinnskudd	374	2 258
Renteinntekter lån til selskap i samme konsern	286 031	43 847
Sum finansinntekter	286 405	46 105

Note 4 Finanskostnader

Finanskostnader består av:	2020	2019
Sum finanskostnader	0	0

Note 5 Anleggsmidler

	Bygning	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01	139 451 151	3 954 160	143 405 311
Tilgang			0
Avgang			0
Anskaffelseskost 31.12	139 451 151	3 954 160	143 405 311
Akk. avskrivninger 31.12	-15 851 056	0	-15 851 056
Bokført verdi 31.12	123 600 095	3 954 160	127 554 255
Årets avskrivninger	1 407 335	0	1 407 335
Avskrivningstype	Lineær		
Økonomisk levetid	100 år		

Note 6 Immaterielle eiendeler

	2020	2019
Virkelig verdi ved konsernetablering (15.02.2011)	3 356 078	3 356 078
Akkumulerte avskrivninger 01.01	-330 975	-293 686
Balanseført skattegoodwill 01.01	3 025 103	3 062 392
Årets avskrivninger	-37 289	-37 289
Balanseført skattegoodwill 31.12	2 987 814	3 025 103

Skattegoodwill representerer forskjellen mellom virkelig verdi og nominell verdi på utsatt skatt ved oppkjøp av datterselskap som ble innfusjonert. Skattegoodwillen avskrives lineært frem til 2101.



ARENDALEIENDOMSINVEST AS

NOTER 2020

Note 7 Antall aksjer, aksjeeiere mv.

Selskapets aksjekapital på kr. 3 000 000 består av 2000 aksjer à kr. 1 500.
Alle aksjer har lik stemmerett.

Alle aksjer eies av Offentlig Eiendom AS.

Note 8 Antall ansatte

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret, og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. En slik tjenestepensjonsordning er derfor ikke opprettet.

Note 9 Ytelser til ledende personer, revisor mv.

Det er i året ikke utbetalt noen ytelser til selskapets styre.

Kostnadsført honorar til revisor i året utgjør kr. 35 875 (inkl. mva) for ordinær revisjon, og kr. 0 (inkl. mva) for andre tjenester.

Note 10 Skatt

Periodens skattekostnad fremkommer slik:	2020	2019
Betalbar skatt	-1 935 324	-1 552 166
Endring i utsatt skatt	-280 917	-576 548
Periodens totale skattekostnad	-2 216 241	-2 128 714

Periodens betalbare skatt fremkommer slik:	2020	2019
Ordinært resultat før skatt	10 036 530	9 638 682
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 239 603	-1 398 821
Periodens alminnelige inntekt	8 796 927	8 239 861
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-1 184 562
Grunnlag betalbar skatt	8 796 927	7 055 299
Betalbar skatt (22 % / 22 %)	1 935 324	1 552 166

Betalbar skatt på årets resultat	1 935 324	1 552 166
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 935 324	-1 552 166
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	41 307 939	40 068 336	-1 239 603
Sum midlertidige forskjeller	41 307 939	40 068 336	-1 239 603
Inngår ikke i beregning av utsatt skatt	0	0	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	41 307 939	40 068 336	-1 239 603
Utsatt skatt/(skattefordel) (22 % / 22 %)	8 430 428	8 149 511	-280 917



ARENDALEIENDOMSINVEST AS

NOTER 2020

Note 11 Egenkapitalbevegelse

Disponering av årets resultat:	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2020	3 000 000	100 638 656	3 867 500	19 482 015	126 988 171
Årets resultat				7 820 289	7 820 289
Avgitt konsernbidrag				-6 861 602	-6 861 602
Egenkapital 31.12.2020	3 000 000	100 638 656	3 867 500	20 440 702	127 946 858

Note 12 Mellomværende med foretak i samme konsern

Gjeld til foretak i samme konsern:	2020	2019
Langsiktig gjeld til Offentlig Eiendom AS	-12 274 577	-9 043 845
Sum	-12 274 577	-9 043 845

Lånet til Offentlig Eiendom AS forfaller til betaling 30.06.2030, eller tidligere dersom låntager velger dette. Lånet renteberegnes etterskuddsvis med markedsrente.

Note 13 Gjeld til kredittinstitusjoner

Nordea har 1. prioritets panterett pålydende kr. 1 050 000 000 i eiendommen gnr 38, bnr 140, 143 og 246 i Arendal kommune. Bokført verdi av pantsatte eiendeler er kr. 127 554 255 pr. balansedagen.

Note 14 Leieavtaler

Selskapet eier og leier ut et kontorbygg i Arendal Kommune til NAV, på en leiekontrakt som har utløpsdato 01.03.2027.

Note 15 Fortsatt drift

Som en følge av Coronapandemien, og de menneskelige og økonomiske konsekvensene denne har for samfunnet, kan dette også kunne komme til å få konsekvenser for selskapet. De vesentligste økonomiske risikofaktorer for selskapet vil være bortfall av inntekter, verdireduksjon på selskapets eiendeler og brudd på lånebetingelser/covenants. På nåværende tidspunkt har selskapet derimot ikke mottatt informasjon om at noen av risikofaktorene vil inntreffe for selskapet. Det er derfor vanskelig å estimere evt. beløpsmessige konsekvenser.

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet. Styret bekrefter at denne forutsetningen er tilstede.



Årsregnskap 2020
Arendal Eiendomsinvest AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 996 126 390

Penneo Dokumentnøkkel: G2W0Q-5P3EZ-WZ5L8-HJWQN-BCZMD-J47YD



RESULTATREGNSKAP

ARENDAL EIENDOM SINVEST AS

	Note	2020	2019
Driftsinntekter			
Leieinntekt	14	11 519 128	11 339 936
Sum driftsinntekter		11 519 128	11 339 936
Driftskostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5, 6	-1 444 624	-1 444 624
Annen driftskostnad	2, 9	-324 379	-302 735
Sum driftskostnader		-1 769 003	-1 747 359
Driftsresultat		9 750 125	9 592 577
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3, 12	286 031	43 847
Renteinntekt fra tilknyttet selskap		0	2 258
Finansinntekter	3	374	0
Resultat av finansposter		286 405	46 105
Ordinært resultat før skattekostnad		10 036 530	9 638 682
Skattekostnad på ordinært resultat	10	-2 216 241	-2 128 714
Årsresultat		7 820 289	7 509 968
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		6 861 602	5 503 133
Avsatt til annen egenkapital		958 687	2 006 835
Sum overføringer	11	7 820 289	7 509 968

Penneo Dokumentnøkkel: G2W0Q-SP3EZ-WZ5L8-HJWQW-BCZMD-J47YD



BALANSE

ARENDALEIENDOM SINVEST AS

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	6	2 987 814	3 025 103
Sum immaterielle eiendeler		2 987 814	3 025 103
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	127 554 255	128 961 590
Sum varige driftsmidler		127 554 255	128 961 590
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	12	12 274 577	9 043 845
Sum finansielle anleggsmidler		12 274 577	9 043 845
Sum anleggsmidler		142 816 646	141 030 538
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	188 336
Sum fordringer		0	188 336
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 481 115	1 000 857
Sum omløpsmidler		2 481 115	1 189 193
Sum eiendeler		145 297 761	142 219 731

Pennco Dokumentnøkkel: G2W0Q-5P3EZ-WZ5L8-HJWQW-BCZMD-J47YD



BALANSE

ARENDAL EIENDOM SINVEST AS

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	3 000 000	3 000 000
Overkurs		100 638 656	100 638 656
Annen innskutt egenkapital		3 867 500	3 867 500
Sum innskutt egenkapital		107 506 156	107 506 156
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		20 440 702	19 482 015
Sum opptjent egenkapital		20 440 702	19 482 015
Sum egenkapital	11	127 946 858	126 988 171
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	10	8 430 428	8 149 511
Sum avsetning for forpliktelser		8 430 428	8 149 511
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		123 549	26 750
Konsernbidrag		8 796 926	7 055 299
Sum kortsiktig gjeld		8 920 475	7 082 049
Sum gjeld		17 350 903	15 231 560
Sum egenkapital og gjeld		145 297 761	142 219 731

Oslo, 23.04.2021

Styret i Arendal Eiendomsinvest AS

Jon Ketil Gjørtz
styreleder

Gerd Ylva Göransson
styremedlem

Jon David Haugse
styremedlem

John Dag Grimsen
styremedlem

ARENDAL EIENDOM SINVEST AS

SIDE 4

Penneo Dokumentnøkkel: G2W0Q-SP3EZ-WZ5L8-HJWQW-BCZMD-J47YD

**Note 1 Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Omløpsmidler omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på transaksjonstidspunktet.

Inntekter

Inntektsføring av leieinntekter skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22,00 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Note 2 Annen driftskostnad

Annen driftskostnad består av:	2020	2019
Revisjonshonorar	35 875	35 500
Eiendomsforvaltning	0	29 625
Drifts-/vedlikeholdskostnader	254 062	197 261
Forsikring	33 451	33 801
Andre kostnader	991	6 548
Sum annen driftskostnad	324 379	302 735



ARENDALEIENDOM SINVEST AS

NOTER 2020

Note 3 Finansinntekter

Finansinntekter består av:	2020	2019
Penteinntekter bankinnskudd	374	2 258
Penteinntekter lån til selskap i samme konsern	286 031	43 847
Sum finansinntekter	286 405	46 105

Note 4 Finanskostnader

Finanskostnader består av:	2020	2019
Sum finanskostnader	0	0

Note 5 Anleggsmidler

	Bygning	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01	139 451 151	3 954 160	143 405 311
Tilgang			0
Avgang			0
Anskaffelseskost 31.12	139 451 151	3 954 160	143 405 311
Akk. avskrivninger 31.12	-15 851 056	0	-15 851 056
Bokført verdi 31.12	123 600 095	3 954 160	127 554 255
Årets avskrivninger	1 407 335	0	1 407 335
Avskrivningstype	Lineær		
Økonomisk levetid	100 år		

Note 6 Immaterielle eiendeler

	2020	2019
Virkelig verdi ved konsernetablering (15.02.2011)	3 356 078	3 356 078
Akkumulerte avskrivninger 01.01	-330 975	-293 686
Balanseført skattegoodwill 01.01	3 025 103	3 062 392
Årets avskrivninger	-37 289	-37 289
Balanseført skattegoodwill 31.12	2 987 814	3 025 103

Skattegoodwill representerer forskjellen mellom virkelig verdi og nominell verdi på utsatt skatt ved oppkjøp av datterselskap som ble innfusjonert. Skattegoodwillen avskrives lineært frem til 2101.

Penneo Dokumentnøkkel: G2W0Q-SP3EZ-WZ5L8-HJWQW-BCZMD-J47YD



ARENDALEIENDOM SINVEST AS

NOTER 2020

Note 7 Antall aksjer, aksjeeiere mv.

Selskapets aksjekapital på kr. 3 000 000 består av 2000 aksjer à kr. 1 500.
Alle aksjer har lik stemmerett.

Alle aksjer eies av Offentlig Eiendom AS.

Note 8 Antall ansatte

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret, og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. En slik tjenestepensjonsordning er derfor ikke opprettet.

Note 9 Ytelser til ledende personer, revisor mv.

Det er i året ikke utbetalt noen ytelser til selskapets styre.

Kostnadsført honorar til revisor i året utgjør kr. 35 875 (inkl. mva) for ordinær revisjon, og kr. 0 (inkl. mva) for andre tjenester.

Note 10 Skatt

Periodens skattekostnad fremkommer slik:	2020	2019	
Betalbar skatt	-1 935 324	-1 552 166	
Endring i utsatt skatt	-280 917	-576 548	
Periodens totale skattekostnad	-2 216 241	-2 128 714	
Periodens betalbare skatt fremkommer slik:	2020	2019	
Ordinært resultat før skatt	10 036 530	9 638 682	
Permanente forskjeller	0	0	
Endring i midlertidige forskjeller	-1 239 603	-1 398 821	
Periodens alminnelige inntekt	8 796 927	8 239 861	
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-1 184 562	
Grunnlag betalbar skatt	8 796 927	7 055 299	
Betalbar skatt (22 % / 22 %)	1 935 324	1 552 166	
Betalbar skatt på årets resultat	1 935 324	1 552 166	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 935 324	-1 552 166	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	
Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	41 307 939	40 068 336	-1 239 603
Sum midlertidige forskjeller	41 307 939	40 068 336	-1 239 603
Inngår ikke i beregning av utsatt skatt	0	0	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	41 307 939	40 068 336	-1 239 603
Utsatt skatt/(skattefordel) (22 % / 22 %)	8 430 428	8 149 511	-280 917

Pennco Dokumentnøkkel: G2W0Q-SP3EZ-WZ5L8-HJWQW-BCZMD-J47YD



ARENDALEIENDOM SINVEST AS

NOTER 2020

Note 11 Egenkapitalbevegelse

Disponering av årets resultat:	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2020	3 000 000	100 638 656	3 867 500	19 482 015	126 988 171
Årets resultat				7 820 289	7 820 289
Avgitt konsernbidrag				-6 861 602	-6 861 602
Egenkapital 31.12.2020	3 000 000	100 638 656	3 867 500	20 440 702	127 946 858

Note 12 Mellomværende med foretak i samme konsern

Gjeld til foretak i samme konsern:	2020	2019
Langsiktig gjeld til Offentlig Eiendom AS	-12 274 577	-9 043 845
Sum	-12 274 577	-9 043 845

Lånet til Offentlig Eiendom AS forfaller til betaling 30.06.2030, eller tidligere dersom låntager velger dette. Lånet renteberegnes etterskuddsvis med markedsrente.

Note 13 Gjeld til kredittinstitusjoner

Nordea har 1. prioritets panterett pålydende kr. 1 050 000 000 i eiendommen gnr 38, bnr 140, 143 og 246 i Arendal kommune. Bokført verdi av pantsatte eiendeler er kr. 127 554 255 pr. balansedagen.

Note 14 Leieavtaler

Selskapet eier og leier ut et kontorbygg i Arendal Kommune til NAV, på en leiekontrakt som har utløpsdato 01.03.2027.

Note 15 Fortsatt drift

Som en følge av Coronapandemien, og de menneskelige og økonomiske konsekvensene denne har for samfunnet, kan dette også kunne komme til å få konsekvenser for selskapet. De vesentligste økonomiske risikofaktorer for selskapet vil være bortfall av inntekter, verdireduksjon på selskapets eiendeler og brudd på lånebetingelser/covenants. På nåværende tidspunkt har selskapet derimot ikke mottatt informasjon om at noen av risikofaktorene vil inntreffe for selskapet. Det er derfor vanskelig å estimere evt. beløpsmessige konsekvenser.

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet. Styret bekrefter at denne forutsetningen er tilstede.

Penneo Dokumentnøkkel: G2W0Q-5P3EZ-WZ5L8-HJWQW-BCZMD-J47YD



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."

Jon David Haugse

Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-1231083

IP: 51.175.xxx.xxx

2021-04-23 12:16:52Z



John Dag Grimsen

Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-1794076

IP: 79.135.xxx.xxx

2021-04-23 13:38:31Z



GERD YLVA GÖRANSSON

Underskriver

Serienummer: 9578-5995-4-1548849

IP: 46.212.xxx.xxx

2021-04-23 13:56:17Z



Jon Ketil Gjørtz

Underskriver

Serienummer: 9578-5993-4-3640628

IP: 185.122.xxx.xxx

2021-04-23 13:56:33Z



Penneo Dokumentnøkkel: G2W0Q-5P3EZ-WZ5L8-HJWQK-BCZMD-J47YD

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>



berge lundal

Til generalforsamlingen i Arendal Eiendomsinvest AS

Uavhengig revisors beretning for 2020

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Arendal Eiendomsinvest 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 rettvisende 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 (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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet 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

berge & lundal revisjonsselskap as

statsautorisert revisor, medlem av Den norske Revisorforeningen
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo, tlf. 22 01 06 00
www.berge-lundal.no | post@berge-lundal.no
Rev.nr./Org.nr. 967 418 064



Uavhengig revisors beretning for 2020
Arendal Eiendomsinvest AS

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.

Oslo, 23. april 2021

berge & lundal revisjonsselskap as

Ingrid Tveiten

Statsautorisert revisor



Elektronisk signatur

Signert av

Tveiten, Ingrid

 **bankID**

Dato og tid (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

03.05.2021 20.25.47

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.