



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 922 413 711  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: DRAMMEN KOMBINASJONSEIENDOM INVEST AS  
Forretningsadresse: c/o Carnegie Business Management AS  
Fjordalléen 16  
0250 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Geirr Frostmann  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.03.2021

### 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, 24.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
<b>Sum inntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	-1 000	57 050
Annen driftskostnad	2	502 542	316 800
<b>Sum kostnader</b>		<b>501 542</b>	<b>373 850</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-501 542</b>	<b>-373 850</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	10	7 235 273	3 935 937
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	154 722	8 443
Annen renteinntekt		7 837	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 397 832</b>	<b>3 944 380</b>
Annen rentekostnad	6	3 874 894	2 404 750
Annen finanskostnad	9	3 275 911	119 146
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 150 805</b>	<b>2 523 896</b>
<b>Netto finans</b>		<b>247 027</b>	<b>1 420 484</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-254 515</b>	<b>1 046 634</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-55 993	-301 453
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-198 521</b>	<b>1 348 087</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-198 521</b>	<b>1 348 087</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-198 521</b>	<b>1 348 087</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte		5 000 000	
Ordinært utbytte	4	61 060 000	
Udekket tap	4	-1 237 310	1 348 087
Overføringer fra overkurs	4	-61 060 000	



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Overføringer annen egenkapital	4	-3 961 212	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-198 521</b>	<b>1 348 087</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	10	153 241 308	156 417 953
Lån til foretak i samme konsern	8		31 875 415
Andre langsiktige fordringer	9	1 084 668	1 379 479
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>154 325 976</b>	<b>189 672 848</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>154 325 976</b>	<b>189 672 848</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	11	2 280 000	
Konsernfordringer	8	8 012 269	9 779 480
<b>Sum fordringer</b>		<b>10 292 269</b>	<b>9 779 480</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		169 758	4 217 424
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>169 758</b>	<b>4 217 424</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>10 462 027</b>	<b>13 996 904</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>164 788 003</b>	<b>203 669 752</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	3,4	3 550 000	3 550 000
Overkurs	4	1 390 000	67 450 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 940 000</b>	<b>71 000 000</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 237 310	1 038 788
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 237 310</b>	<b>-1 038 788</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 702 690</b>	<b>69 961 212</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	238 626	303 485
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>238 626</b>	<b>303 485</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	8		30 783 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	97 125 000	98 250 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>97 125 000</b>	<b>129 033 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>97 363 626</b>	<b>129 336 485</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 279 930	25 722
Betalbar skatt	5	42 999	13 566
Utbytte	4	61 060 000	
Kortsiktig konserngjeld	8		3 925 796
Annen kortsiktig gjeld		338 758	406 971
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>63 721 687</b>	<b>4 372 055</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>161 085 313</b>	<b>133 708 540</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>164 788 003</b>	<b>203 669 752</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 146550

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 922 413 711  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: DRAMMEN KOMBINASJONSEIENDOM INVEST AS  
Forretningsadresse: c/o Carnegie Business Management AS  
Fjordalléen 16  
0250 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Geirr Frostmann  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.03.2021

#### 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, 15.03.2021

---

#### Brønnøysundregistrene

Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Administrasjonen 75 00 75 09 Telefaks 75 00 75 05  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 922 413 711  
DRAMMEN KOMBINASJONSEIENDOM INVEST  
AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	-1 000	57 050
Annen driftskostnad	2	502 542	316 800
Sum kostnader		501 542	373 850
Driftsresultat		-501 542	-373 850
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	10	7 235 273	3 935 937
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	154 722	8 443
Annen renteinntekt		7 837	
Sum finansinntekter		7 397 832	3 944 380
Annen rentekostnad	6	3 874 894	2 404 750
Annen finanskostnad	9	3 275 911	119 146
Sum finanskostnader		7 150 805	2 523 896
Netto finans		247 027	1 420 484
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-55 993	-301 453
Ordinært resultat etter skattekostnad		-198 521	1 348 087
Årsresultat		-198 521	1 348 087
Årsresultat etter minoritetsinteressier		-198 521	1 348 087
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte		5 000 000	
Ordinært utbytte	4	61 060 000	
Udekket tap	4	-1 237 310	1 348 087
Overføringer fra overkurs	4	-61 060 000	
Overføringer annen egenkapital	4	-3 961 212	
Sum overføringer og disponeringer		-198 521	1 348 087





Organisasjonsnr: 922 413 711  
DRAMMEN KOMBINASJONSEIENDOM INVEST  
AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	10	153 241 308	156 417 953
Lån til foretak i samme konsern	8		31 875 415
Andre langsiktige fordringer	9	1 084 668	1 379 479
Sum finansielle anleggsmidler		154 325 976	189 672 848
Sum anleggsmidler		154 325 976	189 672 848

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer	11	2 280 000	
Konsernfordringer	8	8 012 269	9 779 480
Sum fordringer		10 292 269	9 779 480

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		169 758	4 217 424
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		169 758	4 217 424

Sum omløpsmidler 10 462 027 13 996 904

SUM EIENDELER 164 788 003 203 669 752

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	3,4	3 550 000	3 550 000
Overkurs	4	1 390 000	67 450 000
Sum innskutt egenkapital		4 940 000	71 000 000

Opptjent egenkapital

Udekket tap		1 237 310	1 038 788
Sum opptjent egenkapital		-1 237 310	-1 038 788



Sum egenkapital		3 702 690	69 961 212
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	238 626	303 485
Sum avsetninger for forpliktelseer		238 626	303 485
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8		30 783 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	97 125 000	98 250 000
Sum annen langsiktig gjeld		97 125 000	129 033 000
Sum langsiktig gjeld		97 363 626	129 336 485
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 279 930	25 722
Betalbar skatt	5	42 999	13 566
Utbytte	4	61 060 000	
Kortsiktig konserngjeld	8		3 925 796
Annen kortsiktig gjeld		338 758	406 971
Sum kortsiktig gjeld		63 721 687	4 372 055
Sum gjeld		161 085 313	133 708 540
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		164 788 003	203 669 752



Organisasjonnr: 922 413 711  
DRAMMEN KOMBINASJONSEIENDOM INVEST  
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	710000.00	5.00	3550000.00

  

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Octillion Invest AS	106500.00	15.00%	Ordinære aksjer
Thrane-Steen Næringsbygg AS	71000.00	10.00%	Ordinære aksjer
LJM AS	71000.00	10.00%	Ordinære aksjer
Moger Invest AS	71000.00	10.00%	Ordinære aksjer
Redhouse Invest AS	56800.00	8.00%	Ordinære aksjer
Pensum Asset Management, Norway Branch	49700.00	7.00%	Ordinære aksjer
Breiangen AS	35500.00	5.00%	Ordinære aksjer
Emy Capital AS	35500.00	5.00%	Ordinære aksjer
Høvik Finans AS	28400.00	4.00%	Ordinære aksjer
Ringkjøb Invest AS	21300.00	3.00%	Ordinære aksjer

  

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	710000.00	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

Note

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Knus Schartums gate 7 AS	100.00%	100.00%	76848333.00	7235273.00



**Årsregnskap 2020  
for  
Drammen Kombinasjonseiendom Invest AS**

**Foretaksnr. 922413711**

Pemso Dokumentnøkkel: AGFS4-42Y6T-F4HKC-1BBA1-5WXXKQ-GDDZ0



## Drammen Kombinasjonseiendom Invest AS

## Resultatregnskap

	Note	2020	feb-des 2019
<b>DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	2	(1 000)	57 050
Annen driftskostnad	2	502 542	316 800
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>501 542</b>	<b>373 850</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(501 542)</b>	<b>(373 850)</b>
<b>FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	10	7 235 273	3 935 937
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	8	154 722	8 443
Annen renteinntekt		7 837	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 397 832</b>	<b>3 944 380</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad	6	3 874 894	2 404 750
Annen finanskostnad	9	3 275 911	119 146
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 150 805</b>	<b>2 523 896</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>247 027</b>	<b>1 420 484</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>(254 515)</b>	<b>1 046 634</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	(55 993)	(301 453)
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>(198 521)</b>	<b>1 348 087</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>(198 521)</b>	<b>1 348 087</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Avsatt til ordinært utbytte	4	61 060 000	0
Tilleggsutbytte		5 000 000	0
Overføringer fra overkurs	4	(61 060 000)	0
Overføringer annen egenkapital	4	(3 961 212)	0
Fremføring av udekket tap	4	(1 237 310)	1 348 087
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>(198 521)</b>	<b>1 348 087</b>

Penneo Dokumentnøkkel: AGFS4-42Y6T-F4HKC-1BBA1-SWXXKG-GDDZ0



## Drammen Kombinasjonseiendom Invest AS

### Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	10	153 241 308	156 417 953
Lån til foretak i samme konsern	8	0	31 875 415
Andre langsiktige fordringer	9	1 084 668	1 379 479
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>154 325 976</b>	<b>189 672 848</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>154 325 976</b>	<b>189 672 848</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Fordringer på konsernselskap	8	8 012 269	9 779 480
Andre kortsiktige fordringer	11	2 280 000	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>10 292 269</b>	<b>9 779 480</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		169 758	4 217 424
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>10 462 027</b>	<b>13 996 904</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>164 788 003</b>	<b>203 669 752</b>

Pemneo Dokumentnøkkel: AGFS4-42Y6T-F4HKC-1BBA1-SWXXKG-GDD20



## Drammen Kombinasjonseiendom Invest AS

## Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	3,4	3 550 000	3 550 000
Overkurs	4	1 390 000	67 450 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 940 000</b>	<b>71 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		(1 237 310)	(1 038 788)
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>(1 237 310)</b>	<b>(1 038 788)</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 702 690</b>	<b>69 961 212</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	5	238 626	303 485
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>238 626</b>	<b>303 485</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	8	0	30 783 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	97 125 000	98 250 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>97 125 000</b>	<b>129 033 000</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>97 363 626</b>	<b>129 336 485</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		2 279 930	25 722
Betalbar skatt	5	42 999	13 566
Utbytte	4	61 060 000	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	8	0	3 925 796
Annen kortsiktig gjeld		338 758	406 971
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>63 721 687</b>	<b>4 372 055</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>161 085 313</b>	<b>133 708 540</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>164 788 003</b>	<b>203 669 752</b>

Oslo / - 2021

Leif Jørgen Moger  
StyrelederMorten Wien  
StyremedlemKenneth Bjørklund  
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: AGFS4-42Y6T-F4HKC-1BBA1-SWXXKQ-GDDZ0



Drammen Kombinasjonseiendom Invest AS

Noter til årsregnskapet 2020

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk for små foretak i Norge. Husleieinntekter resultatføres i henhold til oppjæringsprinsippet.

Alle beløp i NOK.

### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemte til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er tansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av rentendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av rentendring.

Selskapet har ikke foretatt endringer i regnskapsprinsipp i regnskapsåret.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives lineært.

### Skatt

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt.

### Leieinntekter

Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden.

Ved avtale om leiefritak i en periode, vanligvis ved inngåelse av leieavtalen og en periode fremover, fordeles inntekten over hele leieperioden slik at det også resultatføres inntekter i den periode det etter avtalen ikke er belastet leie.

Erstatninger som følge av at leieforhold bringes til opphør før opprinnelig avtalt utløpstidspunkt, inntektsføres med det beløp som overstiger den til enhver tid nødvendige avsetning til dekning av utleieobjektets driftskostnader for gjenværende del av opprinnelig avtalt leieperiode.

## Note 1 Virksomhetsområde

Selskapets virksomhet er å eie aksjer og andeler i selskap som eier fast eiendom, utvikle, omsette, leie ut og for øvrig administrere fast eiendom, samt hva som dermed står i den forbindelse. All virksomhet er i Norge.

## Note 2 Ytelser til ledende personer, revisor mv. og antall ansatte

### Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet har ikke ansatte og har således ikke opprettet OTP ordning.

### Ytelser til ledende personer

Styremedlemmer i selskapet har mottatt styrehonorar nok 25 000,- i 2020 og AGA 3 525,-. Det er ikke avsatt styrehonorar og arbeidsgiveravgift for 2020 for utbetaling i 2021.

Redusert AGA pga Covid19 ble tilbakebetalt med 1 000,-.

Kostnadsført honorar til revisor (eks mva)	2020	2019
Ordinær revisjon	11 000	10 000
Annen bistand	0	0
<b>Sum</b>	<b>11 000</b>	<b>10 000</b>



Drammen Kombinasjonseiendom Invest AS

Noter til årsregnskapet 2020

### Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 710 000 aksjer á kr. 5,-, totalt kr. 3 550 000. Alle aksjene har like rettigheter.

Selskapet eier aksjer i Knud Scharthums gate 7 AS

Aksjonærer pr. 31.12.	Aksjer	Eierandel
Ocellion Invest AS	106 500	15,0 %
Thrane-Steen Næringsbygg AS	71 000	10,0 %
LJM AS	71 000	10,0 %
Moger Invest AS	71 000	10,0 %
Redhouse Invest AS	56 800	8,0 %
Pensum Asset Management, Norway Branch	49 700	7,0 %
Breiangen AS	35 500	5,0 %
Emy Capital AS	35 500	5,0 %
Høyvik Finans AS	28 400	4,0 %
Ringsjeb Invest AS	21 300	3,0 %
Optra Eiendom AS	21 300	3,0 %
Teamg Invest AS	21 300	3,0 %
Runar Sørensen AS	21 300	3,0 %
Trond Sjørven	21 300	3,0 %
Directmarketing Invest AS	21 300	3,0 %
Jostimax AS	14 200	2,0 %
Kim Invest AS	14 200	2,0 %
Capricorn Investment AS	14 200	2,0 %
Hassel Holding AS	14 200	2,0 %
<b>Sum</b>	<b>710 000</b>	<b>100 %</b>

### Note 4 Egenkapitalbevegelse

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.	3 550 000	67 450 000	-1 038 788	69 961 212
Årets resultat	0	0	-198 521	-198 521
Avsatt utbytte	0	-61 060 000	0	-61 060 000
Utbetalt utbytte	0	-5 000 000	0	-5 000 000
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>3 550 000</b>	<b>1 390 000</b>	<b>-1 237 320</b>	<b>3 702 680</b>

### Note 5 Skatter

Avstemning mellom regnskapsmessig overskudd og skattepliktig inntekt	2020	2019	
Resultat før skatter	-254 515	1 046 634	
Permanente forskjeller	-7 235 273	-2 416 875	
Andel skattepliktig konsernbidrag		-3 935 937	
Mottatt/avgitt konsernbidrag	7 390 425	6 747 320	
Endring i midlertidige forskjeller	294 812	-1 379 479	
<b>Skattepliktig inntekt / (underskudd)</b>	<b>195 449</b>	<b>61 662</b>	
<b>Skatter i resultatregnskapet består av følgende</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	
Betalbar skatt	42 999	13 566	
Skatteeffekt av mottatt konsernbidrag	-34 133	-618 504	
Betalbar skatt konsernbidrag	0	0	
Årets resultatførte endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	-64 859	303 485	
<b>Sum årets skatter kostnad / (inntekt)</b>	<b>-55 993</b>	<b>-301 453</b>	
<b>Betalbar skatt i balansen fremkommer slik</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	
Årets betalbar skatt	0	0	
<b>Sum betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Midlertidige forskjeller pr. 31.12. består av</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Endring</b>
Fordringer	1 084 668	1 379 479	294 811
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>1 084 668</b>	<b>1 379 479</b>	<b>294 811</b>
Fremførbart underskudd	-	-	-
Forsjeller som ikke inngår i beregningen av utsatt skatt/utsatt skattefordel	-	-	-
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt / utsatt skattefordel</b>	<b>1 084 668</b>	<b>1 379 479</b>	<b>294 811</b>
<b>Netto balanseført utsatt skatt / (utsatt skattefordel)</b>	<b>238 626</b>	<b>303 485</b>	<b>64 859</b>
Effekt på utsatt skatt pr 31.12. pga. endring i skattesats	-	-	-
<b>Utsatt skatt / (utsatt skattefordel)</b>	<b>238 626</b>	<b>303 485</b>	<b>64 859</b>
<b>Årets resultatført endring i utsatt skatt/skattefordel</b>			<b>64 859</b>
<b>Mottatt konsernbidrag</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	
Brutto konsernbidrag	10 590 425	6 747 320	
Mottatt konsernbidrag - sk.p.l inntekt	7 390 425	3 935 937	
Mottatt konsernbidrag - ført mot aksjer i datter	3 200 000	2 192 879	
Skatt av KB ført mot aksje i datter	0	618 504	

Penneo Dokumentnøkkel: AGFS4-4ZY6T-F4HKC-1BBA1-SWXXK-GDD20



Drammen Kombinasjonseiendom Invest AS

Noter til årsregnskapet 2020

## Note 6 Pantstillelser og andre forpliktelser

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2020	2019
Gjeld til finansinstitusjon	97 125 000	98 250 000
<b>Sum</b>	<b>97 125 000</b>	<b>98 250 000</b>

Det er tatt 1. prioritets pant pålydende kr. 31 000 000 i eiendommen Gnr. 15, bnr. 125, 131, 132, 133, 237, 239, 170 i Drammen Kommune. Pantlover er Knud Scharthums gate 7 AS.

Det er panterett i aksjer pålydende kr. 999 999 999 i aksjer i Knud Scharthums gae 7 AS med aksjer fra 1 til 1000.

Lånet har en løpetid på 5 år og 1 mnd og nedbetales med kvartalsvise terminer.

Swap avtalen i Sparebank 1 SMN ble gjort opp pr 28.12.2020 med NOK 2 981 000,-

## Note 7 Finansiell markedsrisiko

Selskapets finansielle markedsrisiko er hovedsakelig knyttet til svingninger i det norske rentenivået. Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko.

## Note 8 Konsern m.v.

Selskapet har mellomregninger og transaksjoner mot andre selskaper i konsernet. Mellomværende er rapportert på egne regnskapslinjer. Transaksjoner og mellomværende i konsernet prises og rapporteres ut fra armlengdes prinsipp.

Aksjer i datterselskaper er regnskapsført etter kostmetoden.

Oversikten under viser saldo selskap i samme konsern 31.12.20:

Kortsiktig fordring	8 012 269
Langsiktig fordring	0
Kortsiktig gjeld	0
Langsiktig gjeld	0
<b>8 012 269</b>	

Mellomværende er definert som kortsiktig.

## Note 9 Aktiverte lånekostnader

I forbindelse med kjøp av Knud Scharthums gate 7 AS i 2019 er det bokført omkostninger i tilføyning til finansiering. Etableringsgebyr i bank er aktivert med kr 693 000,- i 2019 og avskrives lineært ut innfrielsesmåneden på lånet. Honorar for tilrettelegging er aktivert med kr 805 625,- i 2019 og avskrives lineært ut innfrielsesmåneden på lånet.

## Note 10 Investering i datterselskaper

Foretaksnavn	Eierandel	Selskapets	Selskapets	Konsernbidrag	Konsernbidrag skatte fritt
		egenkapital	resultat		
Knud Scharthums gate 7 AS	100 %	31.12.2020 76 848 333	2 020 7 235 273	7 390 425	3 200 000

## Note 11 Andre kortsiktige fordringer

22.12.20 ble det inngått en bindende avtale mellom selskapet og Realkapital 50 AS om salg av 100% av aksjene i Knud Scharthums gate 7 AS. Det er avtalt foreløpig overtakelse av aksjene 01.02.2021. På kontraktstidspunktet er estimert kjøpesum NOK 182 634 951.

I forbindelse med transaksjonen nevnt over har det pr årsslutt påløpt transaksjonskostnader på til sammen NOK 2 280 000.

## Note 12 Fortsatt drift

Styret bekrefter at årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Det er gjort en risikovurdering av selskapets virksomhet på bakgrunn av samfunnspåvirkninger som følge av Covid 19.

Basert på dette anses det som en reell risiko at virksomheten kan påvirkes negativt som følge av blant annet likviditetsutfordringer hos leietakere, påvirkning av virkelig verdi på eiendommen og eventuelle konkurser hos leverandører og samarbeidspartnere. Det er under avleggelse av regnskapet ikke observert noen konkrete negative konsekvenser for virksomheten.



# 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."

## Kenneth Bjørklund

Styremedlem

Serienummer: 9578-5997-4-84558

IP: 84.208.xxx.xxx

2021-02-08 11:00:19Z



## Morten Wien

Styremedlem

Serienummer: 9578-5994-4-519655

IP: 62.92.xxx.xxx

2021-02-08 11:34:46Z



## Leif Jørgen Moger

Styreleder

Serienummer: 9578-5998-4-928537

IP: 193.212.xxx.xxx

2021-02-08 14:38:55Z



Penneo Dokumentnøkkel: AGFS4-4ZY6T-F4HKC-1BBA1-SWXXKQ-GDDZ0

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  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Drammen Kombinasjonseiendom Invest AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Drammen Kombinasjonseiendom Invest 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 bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Steinar Andersen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PFLV-4XXEW-8XS2-JTSIU-EGBQT-FOPFE



# 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."

## Steinar Harry Andersen

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1359329

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-02-10 10:39:27Z



Penneo Dokumentnøkkel: PFLV-4XXEW-8X6J2-JT5IU-EG8QT-FOPFE

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>