



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 925 125 946  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: JENS EVENSEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Platous gate 18  
0190 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: Jens Evensen jr.  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

### 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, 12.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		11 029 508	
Annen driftsinntekt		112 480	
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 141 988</b>	
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	-743 932	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	828 724	
Annen driftskostnad	2, 7	3 730 039	
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 814 831</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 327 157</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		20 560 302	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		5 359 833	
Annen renteinntekt		5 497	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>25 925 631</b>	
Annen rentekostnad		9 636 125	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 636 125</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>16 289 507</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>23 616 663</b>	<b>0</b>
Skattekostnad	5	3 549 638	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>20 067 025</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>20 067 025</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>20 067 025</b>	
<b>Totalresultat</b>		<b>20 067 025</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Konsernbidrag		7 133 422	
Avsatt til annen egenkapital		12 933 603	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>20 067 025</b>	



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 9	56 899 419	
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr			
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>56 899 419</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6, 9	42 673 716	
Lån til foretak i samme konsern	8	218 332 762	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>261 006 478</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>317 905 896</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>42 937</b>	
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		46 810	
Andre kortsiktige fordringer		51 227	
Krav på innbetaling av selskapskapital	8	57 472 936	
<b>Sum fordringer</b>		<b>57 570 972</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	19 447 900	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>19 447 900</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>77 061 810</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>394 967 706</b>	<b>0</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10, 11	100 000	
Overkurs	10	7 157 566	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 257 566</b>	
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	13 132 874	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 132 874</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>20 390 440</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	48 717	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>48 717</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	361 500 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>361 500 000</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>361 548 717</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		160 037	
Betalbar skatt	5	3 582 866	
Skyldig offentlige avgifter		247 925	
Kortsiktig konserngjeld	8	8 499 841	
Annen kortsiktig gjeld		537 880	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 028 549</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>374 577 266</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>394 967 706</b>	<b>0</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 343535

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 925 125 946  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: JENS EVENSEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Platous gate 18  
0190 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: Jens Evensen jr.  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

#### Revisjon

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

#### Grunnlag for avgivelse

År 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, 17.06.2021



Organisasjonsnr: 925 125 946  
JENS EVENSEN EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		11 029 508	
Annen driftsinntekt		112 480	
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 141 988</b>	
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	-743 932	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	828 724	
Annen driftskostnad	2, 7	3 730 039	
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 814 831</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 327 157</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		20 560 302	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		5 359 833	
Annen renteinntekt		5 497	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>25 925 631</b>	
Annen rentekostnad		9 636 125	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 636 125</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>16 289 507</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>23 616 663</b>	<b>0</b>
Skattekostnad	5	3 549 638	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>20 067 025</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>20 067 025</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>20 067 025</b>	
<b>Totalresultat</b>		<b>20 067 025</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		7 133 422	
Avsatt til annen egenkapital		12 933 603	



Sum overføringer og  
disponeringer

20 067 025



Organisasjonsnr: 925 125 946  
JENS EVENSEN EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	5		
---------------------	---	--	--

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom	3, 9	56 899 419	
--------------	------	------------	--

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr

Sum varige driftsmidler		56 899 419	
-------------------------	--	------------	--

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	6, 9	42 673 716	
-----------------------------	------	------------	--

Lån til foretak i samme

konsern	8	218 332 762	
---------	---	-------------	--

Sum finansielle

anleggsmidler		261 006 478	
---------------	--	-------------	--

Sum anleggsmidler		317 905 896	0
-------------------	--	-------------	---

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer		42 937	
-----------	--	--------	--

##### Fordringer

Kundefordringer		46 810	
-----------------	--	--------	--

Andre kortsiktige

fordringer		51 227	
------------	--	--------	--

Krav på innbetaling av

selskapskapital	8	57 472 936	
-----------------	---	------------	--

Sum fordringer		57 570 972	
----------------	--	------------	--

##### Bankinnskudd, kontanter

##### og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l.	4	19 447 900	
----	---	------------	--

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende		19 447 900	
-----------------------	--	------------	--

Sum omløpsmidler		77 061 810	0
------------------	--	------------	---

SUM EIENDELER		394 967 706	0
---------------	--	-------------	---

### BALANSE - EGENKAPITAL OG

### GJELD

#### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10, 11	100 000	
Overkurs	10	7 157 566	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 257 566</b>	
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	13 132 874	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 132 874</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>20 390 440</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	48 717	
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>48 717</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	361 500 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>361 500 000</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>361 548 717</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		160 037	
Betalbar skatt	5	3 582 866	
Skyldig offentlige avgifter		247 925	
Kortsiktig konserngjeld	8	8 499 841	
Annen kortsiktig gjeld		537 880	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 028 549</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>374 577 266</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>394 967 706</b>	<b>0</b>



Organisasjonsnr: 925 125 946  
JENS EVENSEN EIENDOM 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>
A-aksjer	12000.00	1.00	12000.00
B-aksjer	88000.00	1.00	88000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Jens Evensen Gruppen AS	12000.00	12.00%	A-aksjer
Jens Evensen Gruppen AS	88000.00	88.00%	B-aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	100000.00	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>
Jens Evensen Holding AS, Oslo	100.00%	100.00%	296448.00	-9387.00
Arnestadveien 1 AS	100.00%	100.00%	619857.00	1741332.00
Jens Evensen Brygger AS	100.00%	100.00%	462561.00	91585.00
Sylvei I Kristinelund AS	100.00%	100.00%	60000.00	783531.00
Verpenveien 30 AS	100.00%	100.00%	478361.00	1663285.00



Årsregnskap

**2020**

Jens Evensen Eiendom AS

Org.nr.: 925 125 946



## ÅRSBERETNING FOR 2020

### Virksomhetens art

**Jens Evensen Eiendom AS** (925 125 946) har som formål å skape verdier for aksjonærene gjennom kjøp, utvikling, forvaltning og salg av fast eiendom. Selskapet har kontor i Oslo og avdelingskontor i Vollen i Asker.

Selskapet eier Thorvald Meyers gate 53 og 55 i Oslo samt Arnestadveien 2 i Asker.

Selskapet er morselskap i konsernet Jens Evensen Eiendom AS, og administreres som tidligere av datterselskapet Brd. Evensen Eiendomsselskap AS (org.nr. 927 583 976) i Oslo. Administrasjonen er regulert i en skriftlig kontorfellesskapsavtale..

Selskapet ble med virkning fra 1/1-2007 omdannet fra enkeltmannsforetak til aksjeselskap, og ble med virkning fra juli 2007 registrert for merverdiavgift.

I 2020 er det gjennomført en fusjon mellom Jens Evensen eiendom AS (891 430 272 slettet etter fusjonen) og Jens Evensen Eiendom AS (925 125 946), og sistnevnte viderefører alle rettigheter og plikter i selskapet og konsernet. Fusjonen er et ledd i en restrukturering for å sørge for praktisk og oversiktlig selskapsstruktur i konsernet, etter at det har gjennomgått et generasjonsskifte. Formålet er å sørge for godt samarbeid mellom eierne. Selskapet eies nå 100% av konsernspissen Jens Evensen Gruppen AS (925 078 905).

### Arbeidsmiljø

Det er ingen ansatte i selskapet. Dette er konsernspissen, og styret består av en kvinne og to menn. Selskapet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn, og slik at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn.

### Fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift, og styret bekrefter at forutsetningen er til stede. Dette ut fra siste års positive resultat, eiendommens attraktivitet og forventninger til fremtidig utvikling.

### Miljø

Styret er av den oppfatning at selskapet ikke forurensar det ytre miljø utover det som er normalt for eiendomsselskap. Eiendomsmassen fyres elektrisk, er tilknyttet offentlig avløp, og det er avtaler om renovasjon.

### Redegjørelse om årsregnskapet og framtidsutsikter

Eiendommene er fullt utleid bortsett fra to næringslokaler i Vollen. Gårdene fremstår som godt vedlikeholdt. Byggene i Oslo er sentralt plassert på populære Grünerløkka, mens Arnestadveien 2 ligger i Vollen i Asker som gjennom de senere årene er utviklet til et lokalt tettsted med mange attraktive tilbud. 2020 ble et godt år med god prisvekst på boligutleie. Beliggenhetene bør gi en verdiutvikling over gjennomsnittet i markedet. Byggene er seksjonert, og antatt markedsverdi for eiendommene tilsier at det foreligger en reserve.

Det har - i hele konsernet - ikke vært behov for avsetning på kundefordringer i «Corona-året» 2020. Alle kundefordringer er betalt.

Det er gjennomført lite reparasjon og vedlikehold i eiendommene. Det er skiftet ut hovedinngangsparti til Thv. Meyersgate 53 inne i bakgården.

Selskapets eiendomsportefølje består av sentralt beliggende, heleide bygårder i Oslo sentrum, Vollen sentrum, og en større næringsseiendom i Sætre. Belåningsgraden ansees å være lav gitt



eiendommenes markedsverdi. Risikovurdering av eiendomsporteføljens nedside vurderes til å være lavere, og bidrar til å øke den risikjusterte avkastningen.

Etter styrets oppfatning gir fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter en rettvisende oversikt over utviklingen og resultatet av virksomheten, samt stillingen ved årsskiftet. Det har ikke inntruffet ekstraordinære forhold som har påvirket årets resultat. Det har heller ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av selskapets årsregnskap.

### Forskning og utvikling

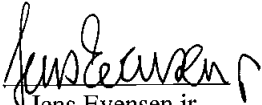
Selskapet har ikke arbeidet med særskilte forsknings- og utviklingsarbeider.

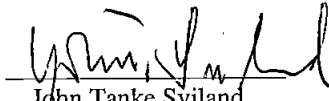
### Årsresultat

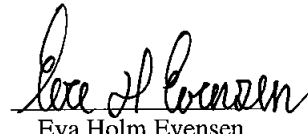
Styret foreslår at årsresultatet på NOK 20.067.025 disponeres som følger:

Avsatt til utbytte	NOK	0
Avsatt til konsernbidrag	NOK	7.133.422
Overført til annen egenkapital	<u>NOK</u>	<u>12.933.603</u>
Sum overført	NOK	<u>20.067.025</u>

Oslo, den 06.05.2021

  
Jens Evensen jr.  
Styreleder og daglig leder

  
John Tanke Sviland  
styremedlem

  
Eva Holm Evensen  
styremedlem



## Jens Evensen Eiendom AS

### Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020
Salgsinntekt		11 029 508
Annen driftsinntekt		112 480
Sum driftsinntekter		<u>11 141 988</u>
Lønnskostnad	2	-743 932
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	828 724
Annen driftskostnad	2, 7	3 730 039
Sum driftskostnader		<u>3 814 831</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>7 327 157</u></b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>		
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		20 560 302
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		5 359 833
Annen renteinntekt		5 497
Annen rentekostnad		9 636 125
Resultat av finansposter		<u>16 289 507</u>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b><u>23 616 663</u></b>
Skattekostnad	5	3 549 638
<b>Årets resultat</b>		<b><u>20 067 025</u></b>
<b>Overføringer</b>		
Avsatt konsernbidrag		7 133 422
Avsatt til annen egenkapital		12 933 603
Sum overføringer		<u>20 067 025</u>



## Jens Evensen Eiendom AS

### Balanse

Eiendeler	Note	2020
<b>Immaterielle eiendeler</b>		
<b>Varige driftsmidler</b>		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 9	56 899 419
Sum varige driftsmidler		<u>56 899 419</u>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
Investeringer i datterselskap	6, 9	42 673 716
Lån til foretak i samme konsern	8	218 332 762
Sum finansielle anleggsmidler		<u>261 006 478</u>
Sum anleggsmidler		<u>317 905 896</u>
<b>Omløpsmidler</b>		
Lager av varer og annen beholdning		42 937
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer		46 810
Andre kortsiktige fordringer		51 227
Fordring på selskap i samme konsern	8	57 472 936
Sum fordringer		<u>57 570 972</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	19 447 900
Sum omløpsmidler		<u>77 061 810</u>
Sum eiendeler		<u>394 967 706</u>



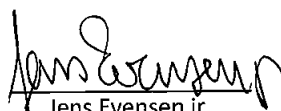
## Jens Evensen Eiendom AS

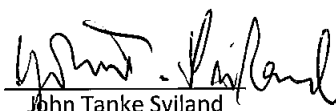
## Balanse


Egenkapital og gjeld	Note	2020
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Aksjekapital	10, 11	100 000
Overkurs	10	<u>7 157 566</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>7 257 566</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	10	<u>13 132 874</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>13 132 874</u>
Sum egenkapital		<u>20 390 440</u>
<b>Gjeld</b>		
<b>Avsetning for forpliktelser</b>		
Utsatt skatt	5	<u>48 717</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>48 717</u>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	<u>361 500 000</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>361 500 000</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld		160 037
Betalbar skatt	5	3 582 866
Skyldig offentlige avgifter		247 925
Gjeld til selskap i samme konsern	8	8 499 841
Annen kortsiktig gjeld		<u>537 880</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>13 028 549</u>
Sum gjeld		<u>374 577 266</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>394 967 706</u>

Oslo, 06.05.2021

Styret i Jens Evensen Eiendom AS

  
Jens Evensen jr.  
styreleder/daglig leder

  
John Tanke Sviland  
styremedlem

  
Eva Holm Evensen  
styremedlem



## Jens Evensen Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet for 2020

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet, som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

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

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

#### 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.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring utsatt skatt med mindre annet er opplyst om i note. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller er utlignet og nettoført.



**Jens Evensen Eiendom AS**  
Noter til årsregnskapet for 2020

**Note 2 - Lønnskostnader mv.**

Selskaper har i hverken 2020 eller 2019 hatt lønnskostnader eller kostnader til daglig leder eller styremedlemmer. Årets lønnskostnad er negativ ettersom tidligere avsatt styrehonorar er tilbakeført.

**Obligatorisk tjenestepensjon**

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har heller ikke opprettet pensjonsordning.

**Revisor**

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr 40 000. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 71 588. Beløpene er ekskl merverdiavgift.

**Note 3 - Varige driftsmidler**

	Tomter	Thv. Meyers gate 53/55	Arnestad- veien 2	Maskiner, biler, mv.	Sum
<b>Anskaffelseskost 01.01.2020</b>	<b>2 600 000</b>	<b>28 515 477</b>	<b>37 809 578</b>	<b>168 399</b>	<b>66 493 454</b>
Tilgang	0	0	287 001	0	287 001
Avgang	0	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2020</b>	<b>2 600 000</b>	<b>28 515 477</b>	<b>38 096 579</b>	<b>168 399</b>	<b>69 380 455</b>
<b>Akkumulerte avskrivninger 31.12.2020</b>	<b>0</b>	<b>-7 288 370</b>	<b>-5 024 267</b>	<b>-168 399</b>	<b>-12 481 036</b>
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.2020</b>	<b>2 600 000</b>	<b>21 227 107</b>	<b>33 072 312</b>	<b>0</b>	<b>56 899 419</b>
<b>Årets avskrivninger</b>		<b>461 450</b>	<b>367 274</b>	<b>0</b>	<b>828 724</b>
Avskrivningsplan	avskr. ikke	2 % saldo	2-10 %	20 % saldo	

**Note 4 - Bundne midler**

Selskapet har ingen bundne midler ved årets slutt.



## Jens Evensen Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet for 2020

#### Note 5 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2020</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:	
Betalbar skatt	3 597 010
Endring i utsatt skatt	-47 372
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>3 549 638</b>

Skattepliktig inntekt:	
Ordinært resultat før skatt	23 616 663
Permanente forskjeller	-7 481 944
Endring i midlertidige forskjeller	215 327
Avgitt konsernbidrag	-64 290
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>16 285 757</b>

Betalbar skatt i balansen:	
Betalbar skatt på årets resultat	734 194
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-14 144
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	2 862 816
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>3 582 866</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<b>2020</b>
Varige driftsmidler	221 440
<b>Sum</b>	<b>221 440</b>

<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>221 440</b>
----------------------------------	----------------

<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>48 717</b>
----------------------------	---------------



**Jens Evensen Eiendom AS**  
Noter til årsregnskapet for 2020

**Note 6 - Investeringer i aksjer**

Selskapets navn	Forretningskontor	Antall aksjer	Pålydende	Eierandel	Anskaffelses-kost	Balanseført verdi
Jens Evensen Holding AS	Oslo	1 000	100	100 %	1 295 000	1 295 000
Arnestadveien 1 AS	Oslo	100	1 000	100 %	127 250	127 250
Jens Evensen Brygger AS	Oslo	100	1 000	100 %	1 300 000	1 300 000
Sylvei i Kristinelund AS	Oslo	30	2 000	100 %	15 050 431	15 050 431
Verpenveien 30 AS	Oslo	3 102	100	100 %	24 901 035	24 901 035
<b>Sum</b>					<b>42 673 716</b>	<b>42 673 716</b>

Selskaper i konsernet	Resultat 2020	Egenkapital pr. 31.12.20
Jens Evensen Eiendomsselskap AS	4 048 698	449 391
Jens Evensen Holding AS	-9 387	296 448
Arnestadveien 1 AS	1 741 332	619 857
Jens Evensen Brygger AS	91 585	462 561
Sylvei i Kristinelund AS	-783 531	60 000
Verpenveien 30 AS	1 663 285	478 361
Grønlandsleiret 25 AS	6 877 016	1 509 705
Brødrene Evensen Eiendomsselskap AS	-73 768	870 382

**Note 7 - Andre driftskostnader**

	2020
Reparasjon og vedlikehold - Thv. Meyers gate 53/55	334 485
Reparasjon og vedlikehold - Arnestadveien 2	138 863
Forvaltningshonorar fra selskap i samme konsern	1 538 922
Øvrige driftskostnader	1 717 769
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>3 730 039</b>



## Jens Evensen Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet for 2020

#### Note 8 - Netto mellomværender med selskap i samme konsern

	2020
Jens Evensen Eiendomsselskap AS	6 846 752
Jens Evensen Holding AS	1 010 000
Jens Evensen Gruppen AS	-7 137 566
Arnestadveien 1 AS	75 206 305
Jens Evensen Brygger AS	1 642 634
Sylve I Kristinelund AS	25 436 961
Grønlandsleiret 25 AS	52 500 065
Brødrene Evensen Eiendomsselskap AS	88 565 144
Verpenveien 30 AS	23 235 563
<b>Sum</b>	<b>267 305 856</b>

#### Note 9 - Langsiktige lån, pantestillelser og andel av restgjeld med forfall senere enn 5 år

Bank	Restlån	Avdrag/år	Betingelser	Forfall	Lånedato
DnB	120 500 000	120 500 000	Flytende rente.	04.09.2022	22.06.2018
DnB	120 500 000	120 500 000	Flytende rente.	04.09.2023	22.06.2018
DnB	120 500 000	120 500 000	Flytende rente.	04.09.2024	22.06.2018
<b>SUM</b>	<b>361 500 000</b>				

For gjeld til kredittinstitusjoner er det stilt sikkerhet i selskapets eiendommer i Arnestadveien 2 og Thorvald Meyers gate 53/55. I 2014 ble det foretatt en refinansiering av konsernet ved at konsernspiss Jens Evensen eiendom AS overtok ekstern lånegjeld. Det er derfor også stilt sikkerhet i datterselskapenes eiendommer i Kristinelundveien 2, Grønlandsleiret 25, Platous gate 18, Arnestadveien 1 og Verpenveien 30 (både eiendom og 100 % av aksjene). Totalt for lånene er det stilt sikkerhet med en ramme på inntil MNOK 432.

Pantsatt gjeld pr. 31.12.2020: kr 361 500 000  
 Balanseført verdi av sikkerhet i JEe AS: kr 56 899 419

Andel av restgjeld som forfaller senere enn 5 år frem i tid utgjør kr 0.

#### Note 10 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen		Annen EK	Sum
		innskutt EK	Overkurs		
<b>Egenkapital 1. januar 2020</b>	0	0	0	0	0
Stiftelse 27. februar 2020	30 000	0	0	0	30 000
Årets resultat	0	0	0	20 067 025	20 067 025
Konsernfusjonsdifferanse	0	0	0	199 271	199 271
Gjeldskonvertering	70 000	0	7 157 566	0	7 227 566
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-7 133 422	-7 133 422
<b>Egenkapital 31. desember 2020</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>7 157 566</b>	<b>13 132 874</b>	<b>20 390 440</b>



## Jens Evensen Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet for 2020

#### Note 11 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Jens Evensen Eiendom AS pr. 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
A-aksjer	12 000	1,0	12 000
B-aksjer	88 000	1,0	88 000
Sum	100 000		100 000

#### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	A-aksjer	B-aksjer	Sum	Eierandel	Stemmeandel
Jens Evensen Gruppen AS	12 000	88 000	100 000	100,0	100,0

#### Note 12 - Transaksjoner med nærstående

Selskapet har i 2020 vært del av en omorganisering i Evensen-gruppen. Den 19. november 2020 ble det gjennomført en konsern fusjon hvor Jens Evensen Eiendom AS ble innfusjonert i (Nye) Jens Evensen Eiendom AS. Jens Evensen Gruppen AS var vederlagsutsteder. Vederlag bestod i økning av pålydende på eksisterende aksjer. Ved gjennomføringen av fusjonen endret Nye Jens Evensen Eiendom AS navn til Jens Evensen Eiendom AS.

Innskuddet i Jens Evensen Gruppen AS bestod i en fusjonsfordring pålydende NOK 7 227 566. Ved vederlagsutstedelsen ble det registrert en kapitalforhøyelse i Jens Evensen Gruppen AS, hvor aksjekapital ble økt fra NOK 30 000 med til NOK 100 000. Det overskytende ble allokert til annen egenkapital.

Etter gjennomført konsern fusjon ble fusjonsfordringen gjort opp ved at Jens Evensen Gruppen AS besluttet en kapitalforhøyelse i (Nye) Jens Evensen Eiendom AS ved konvertering av gjeld til egenkapital i sistnevnte selskap. Som følge av konverteringen ble fusjonsfordringen realisert og det oppsto en gevinst på selskapets hånd med NOK 58 521.



**Vidl Revisjon AS**  
Medlem av Crowe Global  
Medlem av DnR

Olaf Helsets vei 5,  
0694 Oslo  
Telefon: +47 23 16 76 00

firmapost@crowe.no  
www.crowe.no  
Foretaksreg.: 993 809 489 MVA

Til generalforsamlingen i  
Jens Evensen Eiendom AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Jens Evensen Eiendom AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 20 067 025. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020 og 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 (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 består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og 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 hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



#### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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 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 regnskapsskikk 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 øvrige 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, 6. mai 2021  
VIDI REVISJON AS

Arild Staxwold Skipperud  
statsautorisert revisor