



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 260 503  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: GRIMELUNDSVEIEN 2-6 AS  
Forretningsadresse: Olav Vs 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: Petter Neslein  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2021

### 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, 10.08.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	4	64 000 525	52 015 152
<b>Sum inntekter</b>		<b>64 000 525</b>	<b>52 015 152</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	4	58 958 112	41 237 729
Annen driftskostnad	2, 3	1 155 996	2 693 098
<b>Sum kostnader</b>		<b>60 114 108</b>	<b>43 930 827</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 886 417</b>	<b>8 084 325</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		451 013	105 352
Annen finansinntekt		276 088	42 748
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>727 101</b>	<b>148 100</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 946 832	520 466
Annen finanskostnad		3 910	3 982
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 950 742</b>	<b>524 448</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 223 641</b>	<b>-376 348</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 662 775</b>	<b>7 707 977</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	9	585 928	1 695 755
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 076 847</b>	<b>6 012 222</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 076 847</b>	<b>6 012 222</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	7	4 007 389	24 264 325
Overføringer annen egenkapital	7	-1 930 542	-18 252 103
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 076 847</b>	<b>6 012 222</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	49 792 484	71 183 731
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>49 792 484</b>	<b>71 183 731</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>49 792 484</b>	<b>71 183 731</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	4, 5		<b>36 721 766</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	4		218 801
Andre fordringer	8	72 915 096	42 573 638
<b>Sum fordringer</b>		<b>72 915 096</b>	<b>42 792 439</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 831 889</b>	<b>24 041 563</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>76 746 986</b>	<b>103 555 768</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>126 539 469</b>	<b>174 739 499</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	1 846 011	1 846 011
Annen innskutt egenkapital	7	7 937 398	7 937 398
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 783 409</b>	<b>9 783 409</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Annen egenkapital	7	60 063 801	61 994 342
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>60 063 801</b>	<b>61 994 342</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>69 847 210</b>	<b>71 777 751</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	9	381 017	925 378
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>381 017</b>	<b>925 378</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>381 017</b>	<b>925 378</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	8	394 995	713 406
Annen kortsiktig gjeld	8	55 916 247	101 322 964
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>56 311 242</b>	<b>102 036 370</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>56 692 259</b>	<b>102 961 748</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>126 539 469</b>	<b>174 739 499</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 851858

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 260 503  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: GRIMELUNDSVEIEN 2-6 AS  
Forretningsadresse: Olav Vs 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: Petter Neslein  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2021

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.10.2021



Organisasjonsnr: 955 260 503  
GRIMELUNDSVEIEN 2-6 AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	4	64 000 525	52 015 152
<b>Sum inntekter</b>		<b>64 000 525</b>	<b>52 015 152</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	4	58 958 112	41 237 729
Annen driftskostnad	2, 3	1 155 996	2 693 098
<b>Sum kostnader</b>		<b>60 114 108</b>	<b>43 930 827</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 886 417</b>	<b>8 084 325</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		451 013	105 352
Annen finansinntekt		276 088	42 748
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>727 101</b>	<b>148 100</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 946 832	520 466
Annen finanskostnad		3 910	3 982
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 950 742</b>	<b>524 448</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 223 641</b>	<b>-376 348</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 662 775</b>	<b>7 707 977</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	9	585 928	1 695 755
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 076 847</b>	<b>6 012 222</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 076 847</b>	<b>6 012 222</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	7	4 007 389	24 264 325
Overføringer annen egenkapital	7	-1 930 542	-18 252 103
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 076 847</b>	<b>6 012 222</b>



Organisasjonsnr: 955 260 503  
GRIMELUNDSVEIEN 2-6 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	49 792 484	71 183 731
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>49 792 484</b>	<b>71 183 731</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>49 792 484</b>	<b>71 183 731</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	4, 5		36 721 766
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	4		218 801
Andre fordringer	8	72 915 096	42 573 638
<b>Sum fordringer</b>		<b>72 915 096</b>	<b>42 792 439</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 831 889	24 041 563
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>76 746 986</b>	<b>103 555 768</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>126 539 469</b>	<b>174 739 499</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	1 846 011	1 846 011
Annen innskutt egenkapital	7	7 937 398	7 937 398
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 783 409</b>	<b>9 783 409</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	60 063 801	61 994 342
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>60 063 801</b>	<b>61 994 342</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>69 847 210</b>	<b>71 777 751</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	9	381 017	925 378
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>381 017</b>	<b>925 378</b>



<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>381 017</b>	<b>925 378</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	8	394 995	713 406
Annen kortsiktig gjeld	8	55 916 247	101 322 964
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>56 311 242</b>	<b>102 036 370</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>56 692 259</b>	<b>102 961 748</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>126 539 469</b>	<b>174 739 499</b>



Organisasjonsnr: 955 260 503  
GRIMELUNDSVEIEN 2-6 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
6

#### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1846011.00	1.00	1846011.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Pecunia AS	1846011.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	1846011.00	100.00%	

Note  
2

#### Lønn og ytelser

Selskapet har ingen ansatte. Det utbetales ikke styregodtgjørelse.

Note

#### Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	73750.00	93750.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	73750.00	93750.00

Note

#### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00



## Grimelundsveien 2-6 AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

##### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

##### *Konsernregnskap*

Konsernregnskap utarbeides av Pecunia AS med hovedkontor i Oslo. Konsernselskapet kan fås utlevert på morselskapets kontor.

##### *Inntekter*

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, det vil si når krav på vederlag oppstår. Inntektene regnskapsføres mot verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

##### *Varelager*

Prosjektet regnskapsføres som varer i areid inntil det blir solgt. Varer i arbeid er vurdert til laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

##### *Anleggskontrakter*

Prosjektet regnskapsføres som anleggskontrakt etter hvert som det blir solgt. Anleggskontrakter vurderes etter løpende avregningsmetode. Fullføringsgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av estimerte totale prosjektkostnader.



## Grimelundsveien 2-6 AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

#### *Skatter*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 23% 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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

### NOTE 2 - LØNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, LÅN TIL ANSATTE OG GODTGJØRELSE TIL REVISOR

Selskapet har ingen ansatte. Det utbetales ikke styregodtgjørelse.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Revisjon	73 750	93 750

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

### NOTE 3 - HONORARER

Selskapet har i 2020 kostnadsført kr 380.253,- i administrasjonshonorarer som mottas av det nærstående selskapet Pecunia AS.

### NOTE 4 - ANLEGGSKONTRAKTER

Kundefordringer består av opptjente ikke fakturerte salgsinntekter knyttet til leiligheter som er ferdigstilt og solgt men ikke overlevert. Prosjektets samlede lønnsomhet for selskapets aksjonærer er lavere enn årsresultatet for selskapet viser, som følge av at det før prosjektstart ble betalt mer for aksjene enn bokført verdi av eiendelene i selskapet.

Regnskapsført varelager består av påløpte kostnader relatert til usolgte leiligheter under oppføring. Prosjektet er ferdigstilt og alle leiligheter for salg er solgt ved utgangen av 2020.



## Grimelundsveien 2-6 AS

### Noter til regnskapet for 2020

#### NOTE 5 - VARIGE DRIFTSMIDLER

	Bolig- eiendom	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	68 900 583	2 283 148	71 183 731
Avgang solgte driftsmidler	-20 544 774	-846 473	-21 391 247
Anskaffelseskost 31.12.	48 355 809	1 436 675	49 792 484
Balanseført pr. 31.12.	48 355 809	1 436 675	49 792 484

#### NOTE 6 - AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 846 011	1 kr	1 846 011

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Pecunia AS	1 846 011	100 %	100 %

#### NOTE 7 - EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 846 011	7 937 398	61 994 342	71 777 751
Årsresultat	0	0	2 076 847	2 076 848
Avgitt konsernbidrag	0	0	-4 007 389	-4 007 389
Egenkapital 31.12.	1 846 011	7 937 398	60 063 800	69 847 210

#### NOTE 8 - MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN OG TILKNYTTET SELSKAP

<i>Fordringer</i>	2020	2019
Pecunia Boligutleie AS	16 414 598	16 066 849
Pecunia AS	56 471 025	0
Sum	72 885 623	16 066 849

Side Side 3



## Grimelundsveien 2-6 AS

### Noter til regnskapet for 2020

<i>Gjeld</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Leverandørgjeld	380 253	1 375
Pecunia AS	0	51 676 764
Gjeld til konsernselskaper	50 778 569	42 802 417
Avgitt konsernbidrag	5 137 678	6 843 783
Sum	<u>56 296 500</u>	<u>101 324 339</u>

### NOTE 9 - SKATT

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Betalbar skatt	1 130 289	6 843 784
Endring utsatt skatt	-544 361	-5 148 029
Årets totale skattekostnad	<u>585 928</u>	<u>1 695 755</u>

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	2 662 776	7 707 977
Permanente forskjeller	535	0
Endring i midlertidige forskjeller	2 474 367	23 400 132
Alminnelig inntekt	5 137 678	31 108 109
Ytet konsernbidrag	-5 137 678	-31 108 109
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Driftsmidler inkl goodwill	1 761 329	2 799 084
Varebeholdning	0	1 443 972
Utestående fordringer	1	0
Gevinst- og tapskonto	-29 435	-36 794
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>1 731 895</u>	<u>4 206 262</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	381 017	925 378



# Deloitte.

Deloitte AS  
Dronning Eufemias gate 14  
Postboks 221 Sentrum  
NO-0103 Oslo  
Norway

Tel: +47 23 27 90 00  
Fax: +47 23 27 90 01  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Grimelundsveien 2-6 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Grimelundsveien 2-6 AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 2 076 847. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styrets 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 med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see [www.deloitte.no](http://www.deloitte.no) to learn more.

Registrert i Foretaksregisteret  
Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 990 211 282

© Deloitte AS

Penneo Dokumentnøkkel: 7KT6Q-V8YM8-0D2WD-CEATA-KFTCD-GTWUA



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning –  
Grimelundsveien 2-6 AS

vår konklusjon. Betyggende 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

### Uttalelse om andre lovmessige krav

#### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 31. mars 2021  
Deloitte AS

Sylvi Bjørnslett  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 7KT6Q-V8YM8-0D2WD-CEA1A-KFICD-GTWUA



# 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."

## Sylvi Annie Bjørnslett

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5990-4-3038615

IP: 31.45.xxx.xxx

2021-05-28 09:26:38Z



Penneo Dokumentnøkkel: 7KT6Q-V8YM8-0D2WD-CE1A-KFTCD-GTWUA

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>



**Grimelundsveien 2-6 AS**

Org.nr: 955 260 503

---

## **Grimelundsveien 2-6 AS årsrapport for 2020**

**Årsregnskap**  
**- Resultatregnskap**  
**- Balanse**  
**- Noter**

**Revisjonsberetning**



### Grimelundsveien 2-6 AS

Org.nr: 955 260 503

#### Resultatregnskap

	Note	2020	2019
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt	4	<u>64 000 525</u>	<u>52 015 152</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Oppføringskostnader	4	58 958 112	41 237 729
Annen driftskostnad	2, 3	<u>1 155 996</u>	<u>2 693 098</u>
Sum driftskostnader		<u>60 114 108</u>	<u>43 930 827</u>
Driftsresultat		<u>3 886 417</u>	<u>8 084 325</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		451 013	105 352
Annen finansinntekt		276 088	42 748
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 946 832	520 466
Annen finanskostnad		<u>3 910</u>	<u>3 982</u>
Netto finansposter		<u>-1 223 641</u>	<u>-376 348</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>2 662 775</u>	<u>7 707 977</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	9	<u>585 928</u>	<u>1 695 755</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>2 076 847</u>	<u>6 012 222</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	7	4 007 389	24 264 325
Overføringer annen egenkapital	7	<u>-1 930 542</u>	<u>-18 252 103</u>
Sum disponert		<u>2 076 847</u>	<u>6 012 222</u>



### Grimelundsveien 2-6 AS

Org.nr: 955 260 503

#### Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	49 792 484	71 183 731
Sum varige driftsmidler		49 792 484	71 183 731
Sum anleggsmidler		49 792 484	71 183 731
<b>Omløpsmidler</b>			
Varelager	4, 5	0	36 721 766
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	4	0	218 801
Andre fordringer	8	72 915 096	42 573 638
Sum fordringer		72 915 096	42 792 439
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 831 889	24 041 563
Sum omløpsmidler		76 746 986	103 555 768
Sum eiendeler		126 539 469	174 739 499



**Grimelundsveien 2-6 AS**

Org.nr: 955 260 503

**Balanse pr. 31. desember**

	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 7	1 846 011	1 846 011
Annen innskutt egenkapital	7	<u>7 937 398</u>	<u>7 937 398</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>9 783 409</u>	<u>9 783 409</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	7	<u>60 063 801</u>	<u>61 994 342</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>60 063 801</u>	<u>61 994 342</u>
Sum egenkapital		<u>69 847 210</u>	<u>71 777 751</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	9	<u>381 017</u>	<u>925 378</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>381 017</u>	<u>925 378</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	8	394 995	713 406
Annen kortsiktig gjeld	8	<u>55 916 247</u>	<u>101 322 964</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>56 311 242</u>	<u>102 036 370</u>
Sum gjeld		<u>56 692 259</u>	<u>102 961 748</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>126 539 469</u>	<u>174 739 499</u>

Oslo, 26. mars 2021

Petter Fredrik Neslein  
styreleder



## Grimelundsveien 2-6 AS

Org.nr: 955 260 503

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

##### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

##### *Konsernregnskap*

Konsernregnskap utarbeides av Pecunia AS med hovedkontor i Oslo. Konsernselskapet kan fås utlevert på morselskapets kontor.

##### *Inntekter*

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, det vil si når krav på vederlag oppstår. Inntektene regnskapsføres mot verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

##### *Varelager*

Prosjektet regnskapsføres som varer i areid inntil det blir solgt. Varer i arbeid er vurdert til laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

##### *Anleggskontrakter*

Prosjektet regnskapsføres som anleggskontrakt etter hvert som det blir solgt. Anleggskontrakter vurderes etter løpende avregningsmetode. Fullføringsgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av estimerte totale prosjektkostnader.



## Grimelundsveien 2-6 AS

Org.nr: 955 260 503

### Noter til regnskapet for 2020

#### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

#### *Skatter*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 23% 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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjørt.

#### **NOTE 2 - LØNNKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, LÅN TIL ANSATTE OG GODTGJØRELSE TIL REVISOR**

Selskapet har ingen ansatte. Det utbetales ikke styregodtgjørelse.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Revisjon	73 750	93 750

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

#### **NOTE 3 - HONORARER**

Selskapet har i 2020 kostnadsført kr 380.253,- i administrasjonshonorarer som mottas av det nærstående selskapet Pecunia AS.

#### **NOTE 4 - ANLEGGSKONTRAKTER**

Kundefordringer består av opptjente ikke fakturerte salgsinntekter knyttet til leiligheter som er ferdigstilt og solgt men ikke overlevert pr 31.12.2018. Prosjektets samlede lønnsomhet for selskapets aksjonærer er lavere enn årsresultatet for selskapet viser, som følge av at det før prosjektstart ble betalt mer for aksjene enn bokført verdi av eiendelene i selskapet.

Regnskapsført varelager består av påløpte kostnader relatert til usolgte leiligheter under oppføring.



## Grimelundsveien 2-6 AS

Org.nr: 955 260 503

### Noter til regnskapet for 2020

#### NOTE 5 - VARIGE DRIFTSMIDLER

	Bolig- eiendom	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	68 900 583	2 283 148	71 183 731
Avgang solgte driftsmidler	-20 544 774	-846 473	-21 391 247
Anskaffelseskost 31.12.	48 355 809	1 436 675	49 792 484
Balanseført pr. 31.12.	48 355 809	1 436 675	49 792 484

#### NOTE 6 - AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 846 011	1 kr	1 846 011

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Pecunia AS	1 846 011	100,00 %	100,00 %

#### NOTE 7 - EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 846 011	7 937 398	61 994 342	71 777 751
Årsresultat	0	0	2 076 847	2 076 848
Avgitt konsernbidrag	0	0	-4 007 389	-4 007 389
Egenkapital 31.12.	1 846 011	7 937 398	60 063 800	69 847 210

#### NOTE 8 - MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN OG TILKNYTTET SELSKAP

Fordringer	2020	2019
Pecunia Boligutleie AS	16 414 598	16 066 849
Pecunia AS	56 471 025	0
Sum	72 885 623	16 066 849

Side 7



**Grimelundsveien 2-6 AS**

Org.nr: 955 260 503

**Noter til regnskapet for 2020**

<i>Gjeld</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Leverandørgjeld	380 253	1 375
Pecunia AS	0	51 676 764
Gjeld til konsernselskaper	50 778 569	42 802 417
Avgitt konsernbidrag	5 137 678	6 843 783
Sum	<u>56 296 500</u>	<u>101 324 339</u>

**NOTE 9 - SKATT**

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Betalbar skatt	1 130 289	6 843 784
Endring utsatt skatt	-544 361	-5 148 029
Årets totale skattekostnad	<u>585 928</u>	<u>1 695 755</u>

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	2 662 776	7 707 977
Permanente forskjeller	535	0
Endring i midlertidige forskjeller	2 474 367	23 400 132
Alminnelig inntekt	5 137 678	31 108 109
Ytet konsernbidrag	-5 137 678	-31 108 109
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Driftsmidler inkl goodwill	1 761 329	2 799 084
Varebeholdning	0	1 443 972
Utestående fordringer	1	0
Gevinst- og tapskonto	-29 435	-36 794
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>1 731 895</u>	<u>4 206 262</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	381 017	925 378