



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 632 642
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIENDOMSGRUPPEN FREDRIKSTAD AS
Forretningsadresse: c/o Arctic Real Estate Management
Haakon VIIs gate 5
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Bjørklund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 05.07.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 7 774 092 | 7 655 921 |
| Sum inntekter | | 7 774 092 | 7 655 921 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler | 5 | 918 945 | 918 945 |
| Annen driftskostnad | 4 | 1 002 772 | 2 059 647 |
| Sum kostnader | | 1 921 717 | 2 978 592 |
| Driftsresultat | | 5 852 374 | 4 677 329 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 024 | 328 |
| Sum finansinntekter | | 1 024 | 328 |
| Annen rentekostnad | | 3 870 846 | 4 804 652 |
| Sum finanskostnader | | 3 870 846 | 4 804 652 |
| Netto finans | | -3 869 822 | -4 804 324 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 1 982 552 | -126 995 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 12 | 436 161 | -27 938 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 1 546 391 | -99 057 |
| Årsresultat | | 1 546 391 | -99 057 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Udekket tap | | 1 546 391 | -99 057 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 1 546 391 | -99 057 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 5 | 77 887 549 | 78 806 494 |
| Sum varige driftsmidler | | 77 887 549 | 78 806 494 |
| Sum anleggsmidler | | 77 887 549 | 78 806 494 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 7 | 2 416 910 | 2 349 317 |
| Andre fordringer | | 46 754 | 43 729 |
| Sum fordringer | | 2 463 664 | 2 393 046 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 6 | 537 293 | 258 083 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 537 293 | 258 083 |
| Sum omløpsmidler | | 3 000 957 | 2 651 129 |
| SUM EIENDELER | | 80 888 506 | 81 457 623 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital (400 aksjer à kr 1 000,00) | 8, 9 | 400 000 | 400 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 400 000 | 400 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | 9 | 20 445 096 | 21 991 487 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| Sum opptjent egenkapital | | -20 445 096 | -21 991 487 |
| Sum egenkapital | 9 | -20 045 096 | -21 591 487 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 13 | 1 316 964 | 880 803 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 1 316 964 | 880 803 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 10 | 89 425 000 | 91 925 000 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 11 | 7 230 161 | 6 891 394 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 96 655 161 | 98 816 394 |
| Sum langsiktig gjeld | | 97 972 125 | 99 697 197 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 13 383 | 125 000 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 417 895 | 434 618 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 2 530 200 | 2 792 295 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 2 961 478 | 3 351 913 |
| Sum gjeld | | 100 933 603 | 103 049 110 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 80 888 506 | 81 457 623 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 196973

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 632 642
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIENDOMSGRUPPEN FREDRIKSTAD AS
Forretningsadresse: Vikaneveien 315
1622 GRESSVIK

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: Per Bjørklund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2021

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, 20.04.2021



Organisasjonsnr: 990 632 642
EIENDOMSGRUPPEN FREDRIKSTAD AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 7 774 092 | 7 655 921 |
| Sum inntekter | | 7 774 092 | 7 655 921 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler | 5 | 918 945 | 918 945 |
| Annen driftskostnad | 4 | 1 002 772 | 2 059 647 |
| Sum kostnader | | 1 921 717 | 2 978 592 |
| Driftsresultat | | 5 852 374 | 4 677 329 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 024 | 328 |
| Sum finansinntekter | | 1 024 | 328 |
| Annen rentekostnad | | 3 870 846 | 4 804 652 |
| Sum finanskostnader | | 3 870 846 | 4 804 652 |
| Netto finans | | -3 869 822 | -4 804 324 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 12 | 436 161 | -27 938 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 1 546 391 | -99 057 |
| Årsresultat | | 1 546 391 | -99 057 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Udekket tap | | 1 546 391 | -99 057 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 1 546 391 | -99 057 |



Organisasjonsnr: 990 632 642
EIENDOMSGRUPPEN FREDRIKSTAD AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og
annen fast eiendom

5

77 887 549

78 806 494

Sum varige driftsmidler

77 887 549

78 806 494

Sum anleggsmidler

77 887 549

78 806 494

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer
Andre fordringer

7

2 416 910

2 349 317

46 754

43 729

Sum fordringer

2 463 664

2 393 046

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

6

537 293

258 083

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

537 293

258 083

Sum omløpsmidler

3 000 957

2 651 129

SUM EIENDELER

80 888 506

81 457 623

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital (400 aksjer
à kr 1 000,00)

8, 9

400 000

400 000

Sum innskutt egenkapital

400 000

400 000

Opptjent egenkapital

Udekket tap

9

20 445 096

21 991 487

Sum opptjent egenkapital

-20 445 096

-21 991 487

Sum egenkapital

9

-20 045 096

-21 591 487

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt

13

1 316 964

880 803



| | | | |
|--|----|--------------------|--------------------|
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 1 316 964 | 880 803 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | 10 | 89 425 000 | 91 925 000 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 11 | 7 230 161 | 6 891 394 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 96 655 161 | 98 816 394 |
| Sum langsiktig gjeld | | 97 972 125 | 99 697 197 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 13 383 | 125 000 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 417 895 | 434 618 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 2 530 200 | 2 792 295 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 2 961 478 | 3 351 913 |
| Sum gjeld | | 100 933 603 | 103 049 110 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 80 888 506 | 81 457 623 |



Organisasjonsnr: 990 632 642
EIENDOMSGRUPPEN FREDRIKSTAD AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper
Se filvedlegg.

Note
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note
5

Antall aksjer og aksjeeiere

| <u>Aksjeklasse</u> | <u>Ant. aksjer</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Bokført verdi</u> |
|------------------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| Ordinære aksjer | 400.00 | 1000.00 | 400000.00 |
| <u>Aksjeeiere - fritekst</u> | <u>Antall</u> | <u>Eierandel</u> | <u>Aksjeklasse</u> |
| Brødrene Bjørklund AS | 200.00 | 50.00% | Ordinære aksjer |
| Dagsander Invest AS | 200.00 | 50.00% | Ordinære aksjer |
| <u>Sum</u> | <u>Sum antall</u> | <u>Sum eierandel</u> | |
| | 400.00 | 100.00% | |

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt lønn eller andre godtgjørelser til daglig leder eller styret.

Note
2

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
2

Ytelser til andre ledende personer



Note

4

Ytelser til revisjon

| | | |
|-------------------------------------|--------------|------------------|
| <u>Revisjon</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 22000.00 | 21000.00 |
| <u>Andre tjenester</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 15470.00 | 15390.00 |
| <u>Sum godtgjørelse til revisor</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 37470.00 | 36390.00 |

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

3

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

2

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsregnskap for 2020

**Eiendomsgruppen Fredrikstad AS
1621 GRESSVIK**

Innhold:

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Revisjonsberetning



Resultatregnskap for 2020
Eiendomsgruppen Fredrikstad AS

| | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Annen driftsinntekt | | 7 774 092 | 7 655 921 |
| Sum driftsinntekter | | 7 774 092 | 7 655 921 |
| Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler | 5 | (918 945) | (918 945) |
| Annen driftskostnad | 4 | (1 002 772) | (2 059 647) |
| Sum driftskostnader | | (1 921 717) | (2 978 592) |
| Driftsresultat | | 5 852 374 | 4 677 329 |
| Annen renteinntekt | | 1 024 | 328 |
| Sum finansinntekter | | 1 024 | 328 |
| Annen rentekostnad | | (3 870 846) | (4 804 652) |
| Sum finanskostnader | | (3 870 846) | (4 804 652) |
| Netto finans | | (3 869 822) | (4 804 324) |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 1 982 552 | (126 995) |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 12 | (436 161) | 27 938 |
| Ordinært resultat | | 1 546 391 | (99 057) |
| Årsresultat | | 1 546 391 | (99 057) |
| Overføringer | | | |
| Udekket tap | | 1 546 391 | (99 057) |
| Sum | | 1 546 391 | (99 057) |



Balanse pr. 31. desember 2020
Eiendomsgruppen Fredrikstad AS

| | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|--------------------------|--------------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 5 | <u>77 887 549</u> | <u>78 806 494</u> |
| Sum varige driftsmidler | | <u>77 887 549</u> | <u>78 806 494</u> |
| Sum anleggsmidler | | <u>77 887 549</u> | <u>78 806 494</u> |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 7 | <u>2 416 910</u> | <u>2 349 317</u> |
| Andre fordringer | | <u>46 754</u> | <u>43 729</u> |
| Sum fordringer | | <u>2 463 664</u> | <u>2 393 046</u> |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 6 | <u>537 293</u> | <u>258 083</u> |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | <u>537 293</u> | <u>258 083</u> |
| Sum omløpsmidler | | <u>3 000 957</u> | <u>2 651 129</u> |
| Sum eiendeler | | <u>80 888 506</u> | <u>81 457 623</u> |



Balanse pr. 31. desember 2020
Eiendomsgruppen Fredrikstad AS

| | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|---------------------|---------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital (400 aksjer à kr 1 000,00) | 8, 9 | 400 000 | 400 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 400 000 | 400 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | 9 | (20 445 096) | (21 991 487) |
| Sum opptjent egenkapital | | (20 445 096) | (21 991 487) |
| Sum egenkapital | 9 | (20 045 096) | (21 591 487) |
| Gjeld | | | |
| Avsetning for forpliktelser | | | |
| Utsatt skatt | 13 | 1 316 964 | 880 803 |
| Sum avsetning for forpliktelser | | 1 316 964 | 880 803 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 10 | 89 425 000 | 91 925 000 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 11 | 7 230 161 | 6 891 394 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 96 655 161 | 98 816 394 |
| Sum langsiktig gjeld | | 97 972 125 | 99 697 197 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 13 383 | 125 000 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 417 895 | 434 618 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 2 530 200 | 2 792 295 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 2 961 478 | 3 351 913 |
| Sum gjeld | | 100 933 603 | 103 049 110 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 80 888 506 | 81 457 623 |

Fredrikstad, 25.3.2021

Per Bjørklund
Styreleder/daglig leder



Noter 2020

Eiendomsgruppen Fredrikstad AS

Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Inntektsføring av leieinntekter skjer i henhold til leiekontrakter og etter hvert som de påløper.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til utleievirksomheten. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Ved totalrehabilitering av eiendommen Bryggeriveien 2-4 i 2008 ble hele kostnaden aktivert regnskapsmessig, mens en vesentlig andel av kostnaden ble behandlet skattemessig som vedlikehold. Dette er årsak til store midlertidige forskjeller for driftsmidler, jfr note om midlertidige forskjeller/utsatt skatt.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2019 til 2020.

Note 1 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt ytelser til ledende personer. Innleid daglig ledelse fra eierselskapet Brødrene Bjørklund AS er kostnadsført med kr 100.000.

Note 2 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer.

Note 3 - Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



Note 4 - Revisjon

| | 2020 | 2019 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Revisjon | 22 000 | 21 000 |
| Andre tjenester | 15 470 | 15 390 |
| Sum godtgjørelse til revisor | 37 470 | 36 390 |

Note 5 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

| | Tomter | Bryggeriveien 2-4 | Sum |
|--|----------------|----------------------|-------------------|
| Anskaffelseskost 01.01.2020 | 503 368 | 90 606 093 | 91 109 461 |
| Tilgang i året | 0 | 0 | 0 |
| Avgang i året | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost 31.12.2020 | 503 368 | 90 606 093 | 91 109 461 |
| Akk. av- og nedskr. 01.01.2020 | | (12 302 967) | (12 302 967) |
| Akkumulerte avskr. 31.12.2020 | | (13 221 912) | (13 221 912) |
| Balansført verdi pr. 31.12.2020 | 503 368 | 77 384 181 | 77 887 549 |
| Årets avskrivninger | | (918 945) | (918 945) |
| Økonomisk levetid | | 50 - 100 år | |
| Avskrivningsplan | | 1-2 % | |

Note 6 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

Note 7 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2020.

| | 2020 | 2019 |
|---|------------------|------------------|
| Kundefordringer til pålydende | 2 416 910 | 2 349 317 |
| Avsatt til dekning av usikre fordringer | | |
| Netto oppførte kundefordringer | 2 416 910 | 2 349 317 |

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærer

| Aksjeklasse | Antall aksjer | Pålydende | Bokført verdi |
|-----------------|---------------|-----------|-------------------|
| Ordinære aksjer | 400 | 1 000,00 | 400 000,00 |
| Sum | 400 | | 400 000,00 |

| Aksjeeler | Antall aksjer | Eierandel | Aksjeklasse |
|--|---------------|----------------|-----------------|
| Brødrene Bjørklund AS v/styreleder Per Bjørklund | 200 | 50,00% | Ordinære aksjer |
| Dagsander Invest AS | 200 | 50,00% | Ordinære aksjer |
| Totalt antall aksjer | 400 | 100,00% | |



Note 9 - Egenkapital

| | Aksjekapital | Udekket tap | Sum |
|-------------------------------|----------------|---------------------|---------------------|
| Egenkapital 01.01.2020 | 400 000 | (21 991 487) | (21 591 487) |
| Årets resultat | | 1 546 391 | 1 546 391 |
| Egenkapital 31.12.2020 | 400 000 | (20 445 096) | (20 045 096) |

Selskapet har en 5-årig leieavtale med Fredrikstad kommune. Ekstern verdivurdering i februar 2019 priset selskapets eiendommer til kr 120 mill hvilket overstiger balanseført verdi med kr 42 mill. Bokført egenkapital tillagt denne merverdien gir en beregnet positiv egenkapital på rundt kr 22 mill (før skatt på merverdien). På bakgrunn av ovenstående vurderer styret at selskapets egenkapital er positiv og forsvarlig.

Note 10 - Pantstillelser og garantier

| Spesifikasjon | 2020 | 2019 |
|--|-------------------|-------------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 89 425 000 | 91 925 000 |
| Sum | 89 425 000 | 91 925 000 |
| Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld | 77 887 549 | 78 806 494 |
| Sum | 77 887 549 | 78 806 494 |

Av langsiktig gjeld på kr 89.425.000 forfaller kr 76.925.000 om mer enn 5 år.

Note 11 - Annen langsiktig gjeld

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Brødrene Bjørklund AS | 2 359 061 | 2 184 316 |
| Dagsander AS | 3 183 353 | 2 947 549 |
| Dag Høili | 1 687 747 | 1 562 729 |
| Bruket 31 AS | 0 | 196 800 |
| Sum | 7 230 161 | 6 891 394 |

Note 12 - Skatt

| | 2020 | 2019 |
|---|----------------|------------------|
| Ordinært resultat før skattekostnad | 1 982 552 | (126 995) |
| +/- Årets endring i midlertidige forskjeller | (498 710) | (601 797) |
| - Fremførbart underskudd / korreksjonsinntekt | (1 483 842) | |
| Årets skattegrunnlag | 0 | (728 792) |
| +/- Endring i utsatt skatt | 436 161 | (27 938) |
| Skattekostnad i resultatregnskapet | 436 161 | (27 938) |
| Betalbar skatt i balansen | 0 | 0 |

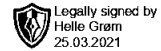
Note 13 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

| Midlertidige forskjeller knyttet til: | 01.01.2020 | 31.12.2020 | Endring |
|---|----------------|------------------|------------------|
| Anleggsmidler | 39 467 825 | 39 966 535 | (498 710) |
| Skattemessig fremførbart underskudd | (35 464 177) | (33 980 335) | (1 483 842) |
| Sum midlertidige forskjeller | 4 003 648 | 5 986 200 | (1 982 552) |
| Utsatt skatt 31.12.20. basert på 22% | 880 803 | 1 316 964 | (436 161) |



ØST-REVISJON KONTORFELLESSKAP



Grøm & Gruppe Revisjon AS

Bjørge, Fagerhøi & Theodorsen Revisjon AS

Sand & Dale Revisjon AS

Til generalforsamlingen i
Eiendomsgruppen Fredrikstad AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Eiendomsgruppen Fredrikstad AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 1.546.391. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

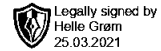
Fredrikstad
Kråkerøyveien 2 A
1671 Kråkerøy
fredrikstad@ost-revisjon.com

Råde
Mosseveien 60
1640 Råde
rade@ost-revisjon.com

Hjemmeside
ost-revisjon.com



MEMBER
OF
REVISJONSFØRENINGEN



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 årsregnskapet, 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 intern kontroll.
- 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.
- vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, 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 årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. 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 i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret 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 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.

Fredrikstad, den 25.3.2021

Grøm & Gluppe Revisjon AS
Org.nr. 988 571 172

Helle Grøm
Statsautorisert Revisor