



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 276 603  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIENDOMSGRUPPEN OSLO AS  
Forretningsadresse: Fr Nansens plass 11  
9008 TROMSØ

### 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: Lorentz Trygve Kvalvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.09.2021

### 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, 07.07.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	11	8 126 299	9 533 955
Annen driftsinntekt		2 291 552	2 618 545
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 417 851</b>	<b>12 152 500</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		9 268 661	50 610 091
Lønnskostnad	7	4 157 434	8 043 006
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	8	11 100	11 100
Annen driftskostnad	7	5 316 343	2 854 068
<b>Sum kostnader</b>		<b>18 753 538</b>	<b>61 518 266</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-8 335 687</b>	<b>-49 365 766</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	13	13 026 956	3 340 401
Annen finansinntekt		65	9 761 959
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 027 021</b>	<b>13 102 360</b>
Annen rentekostnad		2 441 794	172 784
Annen finanskostnad		763 785	12 186
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 205 578</b>	<b>184 970</b>
<b>Netto finans</b>		<b>9 821 443</b>	<b>12 917 390</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 485 756</b>	<b>-36 448 376</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-2 372 730	-11 305 385
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 858 486</b>	<b>-25 142 991</b>
<b>Årsresultat</b>	13	<b>3 858 486</b>	<b>-25 142 991</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 858 486</b>	<b>-25 142 991</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 858 486</b>	<b>-25 142 991</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		3 858 486	-25 142 991
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 858 486</b>	<b>-25 142 991</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	6 675 701	9 319 066
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>6 675 701</b>	<b>9 319 066</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	8		
Maskiner og anlegg	8		
Skip og flytende installasjoner	8		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	8	41 248	52 348
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>41 248</b>	<b>52 348</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	9, 10	39 642 275	39 642 275
Investering i annet foretak i samme konsern	9		
Lån til foretak i samme konsern	3	29 183 560	27 059 443
Investeringer i tilknyttet selskap	10, 13	38 519 420	25 492 465
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3		
Andre langsiktige fordringer		37 500	37 500
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>107 382 755</b>	<b>92 231 683</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>114 099 704</b>	<b>101 603 096</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	2, 12	<b>37 991 050</b>	<b>40 289 710</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 541 980	18 246 500
Andre kortsiktige fordringer		1 345 322	195 322
Konsernfordringer	3	22 800 431	25 867 557
<b>Sum fordringer</b>		<b>27 687 733</b>	<b>44 309 379</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	343 845	366 528



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		343 845	366 528
Sum omløpsmidler		66 022 628	84 965 617
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>180 122 332</b>	<b>186 568 714</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	1, 5	1 500 000	1 500 000
Beholdning av egne aksjer	5		
Overkurs	1	10 000	10 000
Annen innskutt egenkapital	1	48 506 439	30 722 103
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>50 016 439</b>	<b>32 232 103</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	1	-13 735 389	-17 593 875
Udisponert resultat			
Udekket tap	1		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-13 735 389</b>	<b>-17 593 875</b>

#### Sum egenkapital

**36 281 050**      **14 638 228**

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	6		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	3	43 732 436	6 921 339
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>43 732 436</b>	<b>6 921 339</b>

#### Sum langsiktig gjeld

**43 732 436**      **6 921 339**

#### Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	2	47 348 777	54 907 604
Leverandørgjeld		5 816 557	7 728 090
Betalbar skatt	6		



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Skyldig offentlige avgifter		646 476	842 774
Kortsiktig konserngjeld	3	27 261 379	67 681 515
Annen kortsiktig gjeld		19 035 658	33 849 162
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>100 108 847</b>	<b>165 009 147</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>143 841 283</b>	<b>171 930 486</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>180 122 332</b>	<b>186 568 714</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 842008

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 989 276 603  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIENDOMSGRUPPEN OSLO AS  
Forretningsadresse: Fr Nansens plass 11  
9008 TROMSØ

**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: Lorentz Trygve Kvalvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.09.2021

**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, 21.10.2021



Organisasjonsnr: 989 276 603  
EIENDOMSGRUPPEN OSLO AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	11	8 126 299	9 533 955
Annen driftsinntekt		2 291 552	2 618 545
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 417 851</b>	<b>12 152 500</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		9 268 661	50 610 091
Lønnskostnad	7	4 157 434	8 043 006
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	8	11 100	11 100
Annen driftskostnad	7	5 316 343	2 854 068
<b>Sum kostnader</b>		<b>18 753 538</b>	<b>61 518 266</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-8 335 687</b>	<b>-49 365 766</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	13	13 026 956	3 340 401
Annen finansinntekt		65	9 761 959
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 027 021</b>	<b>13 102 360</b>
Annen rentekostnad		2 441 794	172 784
Annen finanskostnad		763 785	12 186
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 205 578</b>	<b>184 970</b>
<b>Netto finans</b>		<b>9 821 443</b>	<b>12 917 390</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-2 372 730	-11 305 385
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 858 486</b>	<b>-25 142 991</b>
<b>Årsresultat</b>	13	<b>3 858 486</b>	<b>-25 142 991</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 858 486</b>	<b>-25 142 991</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 858 486</b>	<b>-25 142 991</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		3 858 486	-25 142 991
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 858 486</b>	<b>-25 142 991</b>





Organisasjonsnr: 989 276 603  
EIENDOMSGRUPPEN OSLO AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	6 675 701	9 319 066
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>6 675 701</b>	<b>9 319 066</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	8		
Maskiner og anlegg	8		
Skip og flytende installasjoner	8		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	8	41 248	52 348
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>41 248</b>	<b>52 348</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	9, 10	39 642 275	39 642 275
Investering i annet foretak i samme konsern	9		
Lån til foretak i samme konsern	3	29 183 560	27 059 443
Investeringer i tilknyttet selskap	10, 13	38 519 420	25 492 465
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3		
Andre langsiktige fordringer		37 500	37 500
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>107 382 755</b>	<b>92 231 683</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>114 099 704</b>	<b>101 603 096</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	2, 12	37 991 050	40 289 710
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 541 980	18 246 500
Andre kortsiktige fordringer		1 345 322	195 322
Konsernfordringer	3	22 800 431	25 867 557
<b>Sum fordringer</b>		<b>27 687 733</b>	<b>44 309 379</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	4	343 845	366 528



Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		343 845	366 528
Sum omløpsmidler		66 022 628	84 965 617
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>180 122 332</b>	<b>186 568 714</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	1, 5	1 500 000	1 500 000
Beholdning av egne aksjer	5		
Overkurs	1	10 000	10 000
Annen innskutt egenkapital	1	48 506 439	30 722 103
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>50 016 439</b>	<b>32 232 103</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	1	-13 735 389	-17 593 875
Udisponert resultat			
Udekket tap	1		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-13 735 389</b>	<b>-17 593 875</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>36 281 050</b>	<b>14 638 228</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	3	43 732 436	6 921 339
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>43 732 436</b>	<b>6 921 339</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>43 732 436</b>	<b>6 921 339</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
<b>Gjeld til</b>			
kredittinstitusjoner	2	47 348 777	54 907 604
Leverandørgjeld		5 816 557	7 728 090
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		646 476	842 774
Kortsiktig konserngjeld	3	27 261 379	67 681 515
Annen kortsiktig gjeld		19 035 658	33 849 162
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>100 108 847</b>	<b>165 009 147</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>143 841 283</b>	<b>171 930 486</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>180 122 332</b>	<b>186 568 714</b>



Organisasjonsnr: 989 276 603  
EIENDOMSGRUPPEN OSLO AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
7

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00



**KPMG AS**  
Stakkevollvegen 41  
Postboks 6262  
9292 Tromsø

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax +47 77 64 30 10  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Eiendomsgruppen Oslo AS

## Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Eiendomsgruppen Oslo AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 3 858 486. 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.

### Presisering

Vi viser til note 13 i årsregnskapet som beskriver korrigerede feil fra tidligere perioder. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

### 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 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 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

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorføring

#### Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Ålesund	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Søndnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Alesund



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 regnskapsestimatene 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 modifiserer 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 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 andre lovmessige krav

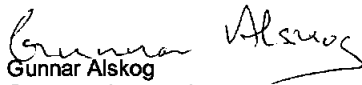
### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

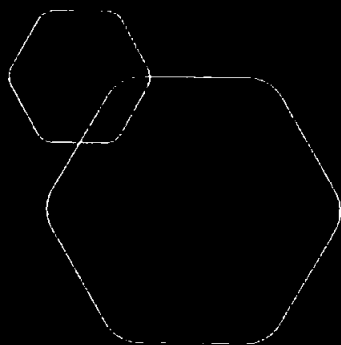
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi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

### Andre forhold

Denne beretning erstatter tidligere avgitt beretning, datert 6. september, som ble avgitt ved utløpet av lovens frist for avholdelse av generalforsamling. Fullstendig årsregnskap var på dette tidspunkt ikke avgitt av styret og daglig leder.

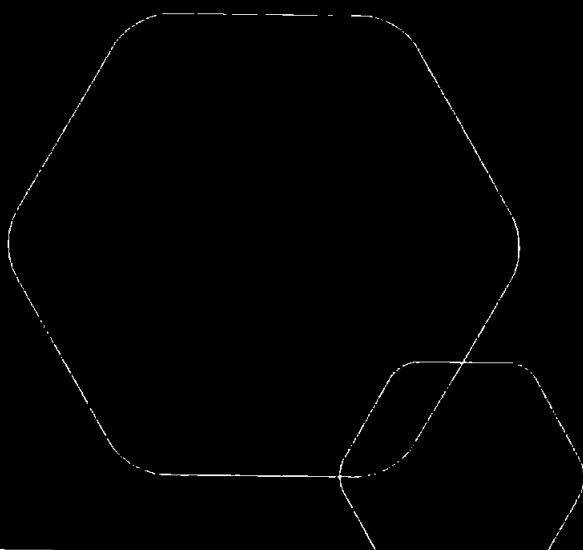
Tromsø, 28. september 2021  
KPMG AS

  
Gunnar Alskog  
Statsautorisert revisor



**Årsregnskap 2020**  
**Eiendomsgruppen Oslo AS**

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 989 276 603



## RESULTATREGNSKAP

### EIENDOMSGRUPPEN OSLO AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2020	2019*
Salgsinntekt	11	8 126 299	9 533 955
Annen driftsinntekt		2 291 552	2 618 545
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>10 417 851</b>	<b>12 152 500</b>
Varekostnad		9 268 661	50 610 091
Lønnskostnad	7	4 157 434	8 043 006
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	8	11 100	11 100
Annen driftskostnad	7	5 316 343	2 854 068
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>18 753 538</b>	<b>61 518 266</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-8 335 687</b>	<b>-49 365 766</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	13	13 026 956	3 340 401
Annen finansinntekt		65	9 761 959
Annen rentekostnad		2 441 794	172 784
Annen finanskostnad		763 785	12 186
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>9 821 443</b>	<b>12 917 390</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		1 485 756	-36 448 376
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-2 372 730	-11 305 385
<b>Ordinært resultat</b>		<b>3 858 486</b>	<b>-25 142 991</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>13</b>	<b>3 858 486</b>	<b>-25 142 991</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital		3 858 486	-25 142 991
<b>Sum overføringer</b>		<b>3 858 486</b>	<b>-25 142 991</b>

EIENDOMSGRUPPEN OSLO AS

SIDE 2

\*2019 tall er omarbeidet



## BALANSE

### EIENDOMSGRUPPEN OSLO AS

EIENDELER	Note	2020	2019*
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	6	6 675 701	9 319 066
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>6 675 701</b>	<b>9 319 066</b>
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	8	41 248	52 348
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>41 248</b>	<b>52 348</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i datterselskap	9, 10	39 642 275	39 642 275
Lån til foretak i samme konsern	3	29 183 560	27 059 443
Investeringer i tilknyttet selskap	10, 13	38 519 420	25 492 465
Andre langsiktige fordringer		37 500	37 500
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>107 382 755</b>	<b>92 231 683</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>114 099 704</b>	<b>101 603 096</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Prosjekter under utførelse	2, 12	37 991 050	40 289 710
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		3 541 980	18 246 500
Andre kortsiktige fordringer		1 345 322	195 322
Andre fordringer på konsernselskap	3	22 800 431	25 867 557
<b>Sum fordringer</b>		<b>27 687 733</b>	<b>44 309 379</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	343 845	366 528
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>66 022 628</b>	<b>84 965 617</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>180 122 332</b>	<b>186 568 714</b>

EIENDOMSGRUPPEN OSLO AS

SIDE 3

\*2019 tall er omarbeidet



### BALANSE

#### EIENDOMSGRUPPEN OSLO AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	2019*
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	1, 5	1 500 000	1 500 000
Overkurs	1	10 000	10 000
Annen innskutt egenkapital	1	48 506 439	30 722 103
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>50 016 439</b>	<b>32 232 103</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	1	-13 735 389	-17 593 875
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-13 735 389</b>	<b>-17 593 875</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>36 281 050</b>	<b>14 638 228</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	3	43 732 436	6 921 339
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>43 732 436</b>	<b>6 921 339</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	47 348 777	54 907 604
Leverandørgjeld		5 816 557	7 728 090
Skyldig offentlige avgifter		646 476	842 774
Annen kortsiktig gjeld		19 035 658	33 849 162
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	3	27 261 379	67 681 515
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>100 108 847</b>	<b>165 009 147</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>143 841 283</b>	<b>171 930 486</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>180 122 332</b>	<b>186 568 714</b>

EIENDOMSGRUPPEN OSLO AS

SIDE 4

\*2019 tall er omarbeidet



BALANSE

EIENDOMSGRUPPEN OSLO AS

Styret i Eiendomsgruppen Oslo AS

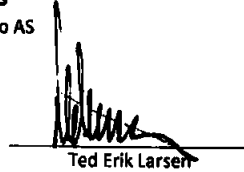
  
Skule Elvevold

styremedlem

  
John-Arild Angelsen

styremedlem

28/8-21

  
Ted Erik Larsen

styreleder

  
Eivind Hestekind

daglig leder

EIENDOMSGRUPPEN OSLO AS

SIDE 5

\*2019 tall er omarbeidet



## Regnskapsprinsipper

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

### a) Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet

### b) Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

### c) Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varige eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varlige driftsmidler balanseføres og avskrives over økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### d) Prosjekter under utførelse

Prosjekter under utførelse er vurdert etter prinsippet om løpende avregning. Fullføringsgraden beregnes ut i fra salgsgrad og ut i fra påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnader. Totalkostnadene revurderes forløpende.

### e) 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 individuell vurdering av den enkelte fordring. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringen en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

### f) Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs.

### g) 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 nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

### h) Investering i datterselskap og tilknyttet selskap



Investering i datterselskap er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringene vurderes til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig.

Egenkapitalmetoden brukes som prinsipp for vurdering og presentasjon av investeringer i tilknyttet selskaper. Bruk av metoden fører til at regnskapsført verdi i balansen tilsvarer andelen av egenkapitalen, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte interne gevinster. Resultatandelen i resultatregnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt, og korrigeres for eventuelle avskrivninger på merverdier og urealiserte gevinster. I resultatregnskapet vises resultatandelen under finansposter.

#### **Morselskap konsern**

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Eiendomsgruppen AS. Konsernregnskapet kan fås utlevert på morselskapets kontor.



## Note 1 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt	Annen egenkapital	SUM
<b>Egenkapital 31.12.18</b>	<b>1 500 000</b>	<b>10 000</b>	<b>39 763 509</b>	<b>12 534 298</b>	<b>53 807 807</b>
Korrigerings tidligere års feil				- 3 122 849	- 3 122 849
<b>Egenkapital 01.01.19</b>	<b>1 500 000</b>	<b>10 000</b>	<b>39 763 509</b>	<b>9 411 449</b>	<b>50 684 958</b>
Årets resultat				- 25 142 991	- 25 142 991
Korrigerings tidligere års feil				- 1 862 333	- 1 862 333
Konsernbidrag mottatt			8 000 000		8 000 000
Konsernbidrag avgitt			- 17 041 406		- 17 041 406
<b>Egenkapital 31.12.19</b>	<b>1 500 000</b>	<b>10 000</b>	<b>30 722 103</b>	<b>- 17 593 875</b>	<b>14 638 228</b>
Årets resultat				3 858 486	3 858 486
Mottatt konsernbidrag			17 784 336		17 784 336
<b>Pr 31.12.2020</b>	<b>1 500 000</b>	<b>10 000</b>	<b>48 506 439</b>	<b>-13 735 389</b>	<b>36 281 050</b>

Korrigerings tidligere års feil gjelder inntekt på investering i tilknyttet selskap. Se note 13.

## Note 2 Fordringer og gjeld

	2020	2019
<i>Gjeld sikret ved pant</i>	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Balanseført verdi av pantsatte eiendeler

	2020	2019
Prosjekter under utførelse	37 991 050	40 289 710
<b>Sum</b>	<b>37 991 050</b>	<b>40 289 710</b>



## Note 3 Konsernfordringer og gjeld

	2020	2019
Lån til B & E Invest AS	7 204 399	8 259 777
Lån til Eiendomsgruppen AS	5 822 708	2 837 752
Lån til Eiendomsgruppen Nord-Norge AS	15 088 464	14 911 900
Lån til Gjøa Eiendom AS	1 050 014	1 050 014
Konsernbidrag fra B & E invest AS	2 133 175	0
Konsernbidrag fra Eiendomgruppen Nord-Norge AS	20 667 256	0
<b>Konsernfordringer i balansen</b>	<b>51 966 016</b>	<b>27 059 443</b>

	2020	2019
Lån fra Eiendomsgruppen Utvikling AS	309 559	0
Lån fra Eiendomsgruppen Nord-Norge AS	0	258 719
Lån fra K TRE AS	20 871 224	2 069 246
Lån fra Eiendomsgruppen Trondheim AS	95 445	0
Lån fra Eiendomsgruppen Vest AS	22 456 209	4 593 374
Trekk på konsernkonto	27 261 379	26 906 834
Konsernbidrag til K TRE AS	0	22 907 124
Konsernbidrag til Eiendomsgruppen Vest AS	0	17 867 557
<b>Konserngjeld i balansen</b>	<b>70 993 815</b>	<b>74 602 854</b>

## Note 4 Bankinnskudd

Av bankinnskudd er kr 156 471 bundne skattetrekksmidler.

## Note 5 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I EIENDOMSGRUPPEN OSLO AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 500 000	1,0	1 500 000
<b>Sum</b>	<b>1 500 000</b>		<b>1 500 000</b>

### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
EIENDOMSGRUPPEN AS	1 500 000	100,0	100,0



## Note 6 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Resultatført skatt på ordinært resultat:</b>		
Betalbar skatt	0	5 548 927
For mye/lite avsatt tidligere år	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-2 372 730	-16 854 312
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-2 372 730</b>	<b>-11 305 385</b>
<b>Skattepliktig inntekt:</b>		
Ordinært resultat før skatt	1 485 756	-36 448 376*
Permanente forskjeller	-12 270 886	-14 939 742*
Endring i midlertidige forskjeller	-13 998 024	78 050 476
Mottatt konsernbidrag	22 800 431	0
Avgitt konsernbidrag	0	-26 662 358
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-1 982 723</b>	<b>0</b>
<b>Betalbar skatt i balansen:</b>		
Betalbar skatt på årets resultat	-5 016 095	5 865 719
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-5 865 719
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	5 016 095	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Beregning av effektiv skattesats</b>		
Resultat før skatt	1 485 756	-36 448 376*
Beregnet skatt av resultat før skatt	326 866	-8 018 643
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-2 699 595	-3 286 743*
<b>Sum</b>	<b>-2 372 730</b>	<b>-11 305 386</b>
Effektiv skattesats	-159,7 %	31,0 %

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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	19 959	21 936	1 976
Fordringer	-378 902	-378 902	0
Avsetninger mv	-4 000 000	-18 000 000	-14 000 000
<b>Sum</b>	<b>-4 358 942</b>	<b>-18 356 966</b>	<b>-13 998 024</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 982 723	0	1 982 723
Avskåret rentefradrag	-24 002 432	-24 002 432	0
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-30 344 097</b>	<b>-42 359 400</b>	<b>-12 015 301</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-6 675 701</b>	<b>-9 319 068</b>	<b>-2 643 366</b>

\* Omarbeidet tall. Se note 13



**Note 7 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.**

<b>Lønnskostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Lønninger	3 013 295	6 328 971
Arbeidsgiveravgift	470 839	964 787
Pensjonskostnader	111 042	230 611
Andre ytelser	562 258	518 638
<b>Sum</b>	<b>4 157 434</b>	<b>8 043 006</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk: 4

<b>Ytelser til ledende personer</b>	<b>Daglig leder</b>	<b>Styret</b>
Lønn	0	
Annen godtgjørelse	0	

Daglig leder har vært formelt ansatt og lønnet gjennom Eiendomsgruppen AS.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter.  
Det er ingen enkelt lån/sikkerhetsstillelser der vederlaget utgjør mer enn 5 % av selskapets egenkapital.

**PENSJONSFORPLIKTELSER**

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.  
Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

**REVISOR**

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr 62 881 ink. mva. I tillegg kommer annen bistand med kr 72 290 ink. mva



## Note 8 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.20	98 548	98 548
= <b>Anskaffelseskost 31.12.20</b>	<b>98 548</b>	<b>98 548</b>
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.20	46 200	46 200
+ Årets ordinære avskrivninger	11 100	11 100
= <b>Av- og nedskrivninger pr. 31.12.20</b>	<b>57 300</b>	<b>57 300</b>
Bokført verdi 01.01.20	52 348	52 348
- Årets avskrivning og nedskrivning	11 100	11 100
= <b>Bokført verdi 31.12.20</b>	<b>41 248</b>	<b>41 248</b>
Økonomisk levetid	0-5 år	

Avskrivningsplan er lineær.

## Note 9 Aksjer i datterselskap

	Eier- /stemmeandel	Balanseført verdi	Resultat 2020	Egenkapital 31.12.2020
K TRE AS	100%	39 642 275	3 863 195	14 766 716
<b>Totalt</b>		<b>39 642 275</b>	<b>3 863 195</b>	<b>14 766 716</b>

Selskapet er hjemmehørende i Tromsø.



## Note 10 Tilknyttet selskap (EK - metoden)

Firma	Anskaffelsestids- punkt	Forretnings- kontor	Eierandel	Ste mm andel
Lillestrøm Sentrumsbolig AS	23.11.2015	Oslo	50%	50%
SBN AS	25.10.2019	Oslo	50%	50%
<b>Merverdianalyse</b>		<b>SBN AS Lillestrøm Sentrumsbolig AS</b>		
Balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet		15 000	22 500 000	
<b>Anskaffelseskost</b>		<b>15 000</b>	<b>22 500 000</b>	
<b>Beregning av årets resultatandel</b>		<b>SBN AS Lillestrøm Sentrumsbolig AS</b>		
Andel årets resultat		0	13 026 956	
<b>Årets resultatandel</b>		<b>0</b>	<b>13 026 956</b>	
<b>Beregning av bokført verdi per 31.12.2020</b>		<b>Lillestrøm Sentrumsbolig AS</b>		
Inngående balanse 01.01.2020		0	25 477 465*	
Årets resultatandel			13 026 956	
<b>Utgående balanse 31.12.2020</b>		<b>15 000</b>	<b>38 504 421</b>	

\*Omarbeidet tall. Se note 13.

## Note 11 Salgsinntekter

Per virksomhetsområde	2020	2019
Salg prosjekter m.v	8 126 299	9 533 955
Andre driftsinntekter	2 291 552	2 618 545
<b>Sum</b>	<b>10 417 851</b>	<b>12 152 500</b>
<b>Geografisk fordeling</b>		
Norge	10 417 851	12 152 500
<b>Sum</b>	<b>10 417 851</b>	<b>12 152 500</b>



## Note 12 Prosjekter under utførelse

	2020	2019
Prosjekter under utførelse brutto	37 991 050	40 289 710
Forskuddsfakturert	0	0
<b>Netto</b>	<b>37 991 050</b>	<b>40 289 710</b>

Prosjekter under utførelse er vurdert etter prinsippet om løpende avregning. Fullføringsgraden beregnes ut i fra påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnader. Totalkostnadene revurderes forløpende.

## Note 13 Korrigering tidligere års feil

Som følge av tidligere rapporterte feil knyttet til resultatandeler for tilknyttet selskap har bokført verdi av investering i TS vært for høy. Dette er nå rettet opp i og korrigert ved at inngående balanse i 2019 og resultatet for 2019 er omarbeidet i samsvar med korrigert rapportering fra TS. I hht. regnskapsloven og NRS 5 er sammenligningstallene omarbeidet slik at de inkluderer effekten på resultatet, som justeringen på 41,8 MNOK ville hatt pe 31.12.19. Omarbeidingen oppsummeres slik:

	2019	2019 korrigert	Korrigering
Inntekt på investering i TS	45 153 739	3 340 401	- 41 813 338
Annen finansinntekt	9 761 959	9 761 959	-
Annen rentekostnad	172 784	172 784	-
Annen finanskostnad	12 186	12 186	-
Ordinært resultat	5 364 962	- 36 448 376	- 41 813 338
Skattekostnad på ordinært resultat	- 11 305 385	- 11 305 385	-
Årsresultat	16 670 347	- 25 142 991	- 41 813 338
Investering i TS	70 428 651	25 492 465	- 44 936 186