



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 821 032 512  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: K11 INVESTOR AS  
Forretningsadresse: Strandveien 50  
1366 LYSAKER

### 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: Kenneth Bentsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2021

### 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, 21.07.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		353 343	240 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>353 343</b>	<b>240 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	135 529	142 625
Avskrivning av driftsmidler	4	203 648	337 715
Annen driftskostnad	2	924 357	398 328
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 263 533</b>	<b>878 668</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-910 190</b>	<b>-638 668</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 773	13 783
Annen renteinntekt		790 647	1 171 688
Annen finansinntekt	5	36 935 699	70 182 243
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		7 031 707	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>44 760 826</b>	<b>71 367 714</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler		5 996 497	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 055 636	2 118 270
Annen rentekostnad		1 906	
Annen finanskostnad		392 839	1 929
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 446 879</b>	<b>2 120 199</b>
<b>Netto finans</b>		<b>36 313 948</b>	<b>69 247 514</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>35 403 757</b>	<b>68 608 847</b>
Skattekostnad	3	-413 476	1 278 677
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>35 817 233</b>	<b>67 330 170</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>35 817 233</b>	<b>67 330 170</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>35 817 233</b>	<b>67 330 170</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>35 817 233</b>	<b>67 330 170</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført til annen egenkapital		35 817 233	67 330 170
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>35 817 233</b>	<b>67 330 170</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		9 783 742	9 987 390
Maskiner og anlegg			317 907
<b>Sum varige driftsmidler</b>	4	<b>9 783 742</b>	<b>10 305 297</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i annet foretak i samme konsern		536 389 498	536 389 498
Lån til foretak i samme konsern		646 525	646 553
Investeringer i tilknyttet selskap		750 000	10 260 500
Investeringer i aksjer og andeler		168 881 095	171 726 104
Obligasjoner	5		
Andre langsiktige fordringer		758 966	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	5	<b>707 426 083</b>	<b>719 022 655</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>717 209 825</b>	<b>729 327 952</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		2 677 252	18 019 168
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 677 252</b>	<b>18 019 168</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer		54 731 747	42 332 143
Investeringer i aksjer og andeler		7 663 550	8 284 180
<b>Sum investeringer</b>		<b>62 395 297</b>	<b>50 616 322</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		77 790 737	23 904 236
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>77 790 737</b>	<b>23 904 236</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum omløpsmidler		142 863 286	92 539 727
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>860 073 110</b>	<b>821 867 678</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	70 580 166	70 580 166
Overkurs		598 851 487	598 851 487
Annen innskutt egenkapital		455 328	455 328
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>669 886 981</b>	<b>669 886 981</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		106 780 039	70 962 805
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>106 780 039</b>	<b>70 962 805</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>776 667 019</b>	<b>740 849 786</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	553 248	966 724
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>553 248</b>	<b>966 724</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld		82 370 949	71 782 779
Annen langsiktig gjeld			7 687 361
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>82 370 949</b>	<b>79 470 140</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>82 924 197</b>	<b>80 436 864</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		4 490	
Betalbar skatt	3		314 146
Skyldig offentlige avgifter			67 221
Annen kortsiktig gjeld		477 404	199 661
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>481 894</b>	<b>581 028</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Sum gjeld		83 406 091	81 017 892
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>860 073 110</b>	<b>821 867 678</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 650413

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 821 032 512  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: K11 INVESTOR AS  
Forretningsadresse: Strandveien 50  
1366 LYSAKER

#### 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: Kenneth Bentsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2021

#### 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, 30.08.2021



Organisasjonsnr: 821 032 512  
K11 INVESTOR AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		353 343	240 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>353 343</b>	<b>240 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	135 529	142 625
Avskrivning av driftsmidler	4	203 648	337 715
Annen driftskostnad	2	924 357	398 328
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 263 533</b>	<b>878 668</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-910 190</b>	<b>-638 668</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 773	13 783
Annen renteinntekt		790 647	1 171 688
Annen finansinntekt	5	36 935 699	70 182 243
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		7 031 707	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>44 760 826</b>	<b>71 367 714</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler		5 996 497	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 055 636	2 118 270
Annen rentekostnad		1 906	
Annen finanskostnad		392 839	1 929
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 446 879</b>	<b>2 120 199</b>
<b>Netto finans</b>		<b>36 313 948</b>	<b>69 247 514</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>35 403 757</b>	<b>68 608 847</b>
Skattekostnad	3	-413 476	1 278 677
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>35 817 233</b>	<b>67 330 170</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>35 817 233</b>	<b>67 330 170</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>35 817 233</b>	<b>67 330 170</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>35 817 233</b>	<b>67 330 170</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført til annen egenkapital		35 817 233	67 330 170



Sum overføringer og  
disponeringer

35 817 233

67 330 170



Organisasjonsnr: 821 032 512  
K11 INVESTOR AS

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom			
		9 783 742	9 987 390
Maskiner og anlegg			
			317 907
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>4</b>	<b>9 783 742</b>	<b>10 305 297</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i annet foretak i samme konsern			
		536 389 498	536 389 498
Lån til foretak i samme konsern			
		646 525	646 553
Investeringer i tilknyttet selskap			
		750 000	10 260 500
Investeringer i aksjer og andeler			
		168 881 095	171 726 104
Obligasjoner			
	5		
Andre langsiktige fordringer			
		758 966	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<b>5</b>	<b>707 426 083</b>	<b>719 022 655</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>717 209 825</b>	<b>729 327 952</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer			
		2 677 252	18 019 168
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 677 252</b>	<b>18 019 168</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer			
		54 731 747	42 332 143
Investeringer i aksjer og andeler			
		7 663 550	8 284 180
<b>Sum investeringer</b>		<b>62 395 297</b>	<b>50 616 322</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
		77 790 737	23 904 236
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>77 790 737</b>	<b>23 904 236</b>



Sum omløpsmidler		142 863 286	92 539 727
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>860 073 110</b>	<b>821 867 678</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	70 580 166	70 580 166
Overkurs		598 851 487	598 851 487
Annen innskutt egenkapital		455 328	455 328
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>669 886 981</b>	<b>669 886 981</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		106 780 039	70 962 805
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>106 780 039</b>	<b>70 962 805</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>776 667 019</b>	<b>740 849 786</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	553 248	966 724
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>553 248</b>	<b>966 724</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld		82 370 949	71 782 779
Annen langsiktig gjeld			7 687 361
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>82 370 949</b>	<b>79 470 140</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>82 924 197</b>	<b>80 436 864</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		4 490	
Betalbar skatt	3		314 146
Skyldig offentlige avgifter			67 221
Annen kortsiktig gjeld		477 404	199 661
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>481 894</b>	<b>581 028</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>83 406 091</b>	<b>81 017 892</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>860 073 110</b>	<b>821 867 678</b>



Organisasjonsnr: 821 032 512  
K11 INVESTOR AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i K11 Investor AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo  
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00  
F +47 23 11 42 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert K11 Investor AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 35 817 233. 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 rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

**THE POWER OF BEING UNDERSTOOD**  
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.



Revisors beretning 2020 for K11 Investor AS



**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.

Oslo, 25. juni 2021  
RSM Norge AS

  
Anders Magnus Løvaas  
Statsautorisert revisor



## K11 Investor AS

### Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Annen driftsinntekt		353 343	240 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>353 343</b>	<b>240 000</b>
Lønnskostnad	2	135 529	142 625
Avskrivning av driftsmidler	4	203 648	337 715
Annen driftskostnad	2	924 357	398 328
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 263 533</b>	<b>878 668</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-910 190</b>	<b>-638 668</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 773	13 783
Annen renteinntekt		790 647	1 171 688
Annen finansinntekt	5	36 935 699	70 182 243
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		7 031 707	0
Nedskrivning av finansielle eiendeler		-5 996 497	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-2 055 636	-2 118 270
Annen rentekostnad		-1 906	0
Annen finanskostnad		-392 839	-1 929
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>36 313 948</b>	<b>69 247 514</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>35 403 757</b>	<b>68 608 847</b>
Skattekostnad	3	413 476	-1 278 677
<b>Årsresultat</b>		<b>35 817 233</b>	<b>67 330 170</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til annen egenkapital		35 817 233	67 330 170
<b>Sum overføringer</b>		<b>35 817 233</b>	<b>67 330 170</b>

Penneo Dokumentnr: ZZJUY-EXEZO-W1WUP-18EZJ-1PXVD-IBH8L



## K11 Investor AS

### Balanse

Eiendeler	Note	2020	2019
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		9 783 742	9 987 390
Maskiner og anlegg		0	317 907
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>4</b>	<b>9 783 742</b>	<b>10 305 297</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i annet foretak i samme konsern		536 389 498	536 389 498
Investeringer i tilknyttet selskap og felleskontr. virks.het		750 000	10 260 500
Investeringer i aksjer og andeler		168 881 095	171 726 104
Lån til foretak i samme konsern		646 525	646 553
Andre langsiktige fordringer		758 966	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<b>5</b>	<b>707 426 083</b>	<b>719 022 655</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>717 209 825</b>	<b>729 327 952</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		2 677 252	18 019 168
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 677 252</b>	<b>18 019 168</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte verdipapirer		54 731 747	42 332 143
Investeringer i aksjer og andeler		7 663 550	8 284 180
<b>Sum investeringer</b>		<b>62 395 297</b>	<b>50 616 322</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		77 790 737	23 904 236
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>142 863 286</b>	<b>92 539 727</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>860 073 110</b>	<b>821 867 678</b>



## K11 Investor AS

### Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	70 580 166	70 580 166
Overkurs		598 851 487	598 851 487
Annen innskutt egenkapital		455 328	455 328
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>669 886 981</b>	<b>669 886 981</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		106 780 039	70 962 805
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>106 780 039</b>	<b>70 962 805</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>776 667 019</b>	<b>740 849 786</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	3	553 248	966 724
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld		0	7 687 361
Gjeld til foretak i samme konsern		82 370 949	71 782 779
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>82 370 949</b>	<b>79 470 140</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		4 490	0
Betalbar skatt	3	0	314 146
Skyldig offentlige avgifter		0	67 221
Annen kortsiktig gjeld		477 404	199 661
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>481 894</b>	<b>581 028</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>83 406 091</b>	<b>81 017 892</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>860 073 110</b>	<b>821 867 678</b>

Lysaker, 25.6.2021  
Styret i K11 Investor AS

Kenneth Bentsen  
styreleder

Snorre Osvald Bentsen  
styremedlem

Christian Torp Saure  
styremedlem

Olav Line  
styremedlem

Andreas Holmen  
styremedlem

K11 Investor AS

Side 3

Penneo Dokument ID: ZZJUY-EXEZO-W1WUP-18EZJ-1PXVD-IBH8L



## K11 Investor AS

### Noter 2020

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

##### *Finansinntekter*

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Utbytte på aksjer inntektsføres når de mottas. Utbytter som overstiger andel av opptjent resultat i eierperioden regnskapsføres som reduksjon av aksjenes kostpris. Utbytte på aksjer fra datterselskaper og selskaper der foretaket har betydelig innflytelse på balansedagen og det er overveiende sannsynlig at utbytte vil bli utdelt, inntektsføres samme regnskapsår som det avsettes i det utdelende selskapet.

Gevinster ved salg av aksjer resultatføres på det tidspunkt risiko og rettigheter knyttet til de solgte aksjene har gått over på kjøper (transaksjonstidspunktet). Dersom det er usikkerhet om det samlede vederlagets endelige størrelse, inntektsføres gevinsten med det beløp som anses mest sannsynlig.

##### *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 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. Skatt knyttet til konsernbidrag føres direkte mot skatt i balansen.

##### *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 verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

##### *Anleggsmidler/Langsiktig gjeld*

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

##### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

Datterselskaper og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden. 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.

##### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap.



## K11 Investor AS

### Noter 2020

#### Note 1 Regnskapsprinsipper forts.

##### Markedsbaserte finansielle omløpsmidler

Markedsbaserte finansielle omløpsmidler er vurdert etter de generelle vurderingsreglene for omløpsmidler, jf. rskl. § 5-8 andre ledd.

##### Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes etter kursen ved regnskapsårets slutt.

##### Konsern

Selskapet inngår i konsernet Sbentsen AS. Konsernregnskap kan fåes utlevert ved konsernmors lokaler i Strandveien 50, 1356 Lysaker.

#### Note 2 Ytelser/godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har ikke ansatte, og er følgelig ikke pliktig å ha OTP-ordning.

	Styret
Lønn	125 000
Arbeidsgiveravgift	10 529
Pensjonskostnader	-
Annen godtgjørelse	-
Sum	<u>135 529</u>

Det er i 2020 kostnadsført kr 76 750 i ordinært revisjonshonorar og kr 58 800 vedrørende andre tjenester levert av revisor. Beløpene er inkl. mva.

#### Note 3 Skatt

##### Årets skattekostnad består av:

	2020	2019
Betalbar skatt	-	314 146
Endring utsatt skatt	-413 476	964 531
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>-413 476</b>	<b>1 278 677</b>

##### Beregning av årets skattegrunnlag:

	2020	2019
Resultat før skattekostnad	35 403 757	68 608 847
Permanente forskjeller	-37 283 191	-67 292 111
Endring i midlertidige forskjeller	61 297	111 203
Fremførbart underskudd	1 818 136	-
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>-</b>	<b>1 427 939</b>

##### Oversikt over midlertidige forskjeller:

	2020	2019
Anleggsmidler	4 332 901	4 394 199
Fremførbart underskudd	-1 818 136	-
<b>Sum</b>	<b>2 514 765</b>	<b>4 394 199</b>

<b>22% utsatt skatt / (skattefordel)</b>	<b>553 248</b>	<b>966 724</b>
--	----------------	----------------

Penneo Dokumentnøkkel: Z2IUY-EXEZO-W1WUP-18EZI-1PXVD-IBH8L



K11 Investor AS

Noter 2020

Note 4 Varige driftsmidler

	Tomter/bygn. og annen eiendom	Maskiner og inventar	Sum varige driftsmidler
<b>Varige driftsmidler</b>			
Anskaffelseskost pr. 01.01	10 182 400	1 261 628	11 444 028
Tilgang ved fisjon	-	-	-
Avgang solgte driftsmidler	-	-326 250	-326 250
Anskaffelseskost pr. 31.12	10 182 400	935 378	11 117 778
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	-398 658	-935 378	-1 334 036
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	-	-	-
Reverserte nedskrivninger 31.12	-	-	-
<b>Balansført verdi 31.12</b>	<b>9 783 742</b>	<b>-</b>	<b>9 783 742</b>
Årets avskrivninger	203 648	-	203 648
Årets nedskrivninger	-	-	-
Forventet økonomisk levetid	10-50 år	3-5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Note 5 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Investeringer selskap i samme konsern / Investeringer i tilknyttede selskap	Eierandel	Bokført verdi	Mottatt utbytte	Andel årsresultat	Andel Egenkapital
Indigo Management AS	50 %	479 209 498	-	86 786 166	641 094 350
Baltic Park AS	25 %	750 000	-	196 500	874 500
Trondheim Kontorbygg AS	50 %	57 180 000	-	1 580 564	82 239 883

Note 6 Antall aksjer, aksjeeiere mv.

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	70 580 160	1	70 580 160

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærer	Aksjer	Eierandel
Sbetnsen AS	42 348 096	60,0 %
Louie Investor AS	28 232 064	40,0 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>70 580 160</b>	<b>100 %</b>

Begge aksjonærer er representert i styret gjennom styrets leder og styremedlem.

Pennco Dokumentnøkkel: Z2IUY-EXEZO-W1WUP-18EZI-1PXVD-IBH8L



## K11 Investor AS

### Noter 2020

#### Note 7 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen innskutt EK</b>	<b>Annen EK</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital pr. 1.1.	70 580 166	598 851 487	455 328	70 962 805	740 849 786
Årsresultat				35 817 233	35 817 233
<b>Egenkapital pr. 31.12</b>	<b>70 580 166</b>	<b>598 851 487</b>	<b>455 328</b>	<b>106 780 039</b>	<b>776 667 019</b>

#### Note 8 Markedsbaserte finansielle omløpsmidler

	<b>Anskaffelses- kost</b>	<b>Markeds-verdi</b>	<b>Resultatført verdiendring i perioden</b>
Aksjer (Fond)	37 779 557	44 693 035	6 913 478
Obligasjoner (Fond)	9 906 803	10 025 032	118 229
<b>Sum</b>	<b>47 686 360</b>	<b>54 718 067</b>	<b>7 031 707</b>

Pennco Dokumentnøkkel: Z2IUY-EXEZO-W1WUP-18EZJ-1PXVD-1BH8L



# 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."

## Christian Torp Saure

Styremedlem

Serienummer: 9578-5994-4-561939

IP: 88.125.xxx.xxx

2021-07-07 11:04:37Z



## Kenneth Bentsen

Styreleder

Serienummer: 9578-5995-4-348468

IP: 77.16.xxx.xxx

2021-07-07 11:10:48Z



## Snorre Bentsen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-3057284

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-07-07 12:28:40Z



## Olav Line

Styremedlem

Serienummer: 9578-5992-4-1705921

IP: 77.16.xxx.xxx

2021-07-07 18:25:25Z



## Andreas Holmen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1490375

IP: 77.16.xxx.xxx

2021-07-08 08:18:54Z



Penneo Dokumentnøkkel: Z2JUY-EXEZO-W1WUP-18EZJ-1PXVD-1BH8L

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>