



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

| | |
|----------------------|------------------------------|
| Organisasjonsnummer: | 912 108 309 |
| Organisasjonsform: | Aksjeselskap |
| Foretaksnavn: | EMNE EIENDOM AS |
| Forretningsadresse: | Strømsveien 200 0668 OSLO |

Regnskapsår

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2022 - 31.12.2022 |
|-------------------------|-------------------------|

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: | Erling Strøm |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet: | 22.05.2023 |

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 30.06.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|--------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 101 256 981 | 58 390 000 |
| Sum inntekter | | 101 256 981 | 58 390 000 |
| Kostnader | | | |
| Endring i beholdning av egentilvirkede anleggsmidler | | 29 833 226 | -6 336 363 |
| Varekostnad | | 58 013 399 | 53 730 022 |
| Lønnskostnad | 2 | 931 401 | 167 501 |
| Avskrivning | 3 | 22 494 | 1 184 |
| Annen driftskostnad | 2 | 5 543 643 | 4 248 126 |
| Sum kostnader | | 94 344 163 | 51 810 470 |
| Driftsresultat | | 6 912 818 | 6 579 530 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen finansinntekt | | 15 470 | |
| Sum finansinntekter | | 15 470 | |
| Annen finanskostnad | | 4 501 918 | 3 481 747 |
| Sum finanskostnader | | 4 501 918 | 3 481 747 |
| Netto finans | | -4 486 448 | -3 481 747 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 4 | 533 801 | 681 513 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 1 892 569 | 2 416 270 |
| Årsresultat | | 1 892 569 | 2 416 270 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer annen egenkapital | 5 | 1 892 569 | 2 416 270 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 1 892 569 | 2 416 270 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol | 3 | | 22 494 |
| Sum varige driftsmidler | | | 22 494 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 6 | 7 509 000 | 3 000 000 |
| Andre fordringer | | 1 947 086 | 321 062 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 9 456 086 | 3 321 062 |
| Sum anleggsmidler | | 9 456 086 | 3 343 556 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | 7 | 23 724 590 | 84 151 093 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 10 512 357 | 3 820 962 |
| Sum fordringer | | 10 512 357 | 3 820 962 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 443 681 | 514 287 |
| Sum omløpsmidler | | 34 680 628 | 88 486 342 |
| SUM EIENDELER | | 44 136 714 | 91 829 898 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 5, 8 | 11 230 000 | 11 230 000 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| Sum innskutt egenkapital | | 11 230 000 | 11 230 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 5 | 11 126 553 | 9 233 984 |
| Sum opptjent egenkapital | | 11 126 553 | 9 233 984 |
| Sum egenkapital | | 22 356 553 | 20 463 984 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 4 | 189 476 | 395 356 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 189 476 | 395 356 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 9 | 10 856 810 | 55 187 792 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 10 | 6 908 493 | 3 010 137 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 17 765 303 | 58 197 929 |
| Sum langsiktig gjeld | | 17 954 779 | 58 593 285 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 10 | 1 167 870 | 4 478 186 |
| Betalbar skatt | 4 | 739 681 | 723 960 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 71 209 | 71 384 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 1 846 622 | 7 499 099 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 3 825 382 | 12 772 629 |
| Sum gjeld | | 21 780 161 | 71 365 914 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 44 136 714 | 91 829 898 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 615014

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 108 309
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EMNE EIENDOM AS
Forretningsadresse: Strømsveien 200
0668 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Erling Strøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 27.07.2023



Organisasjonsnr: 912 108 309
EMNE EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|--------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 101 256 981 | 58 390 000 |
| Sum inntekter | | 101 256 981 | 58 390 000 |
| Kostnader | | | |
| Endring i beholdning av egentilvirkede | | | |
| anleggsmidler | | 29 833 226 | -6 336 363 |
| Varekostnad | | 58 013 399 | 53 730 022 |
| Lønnskostnad | 2 | 931 401 | 167 501 |
| Avskrivning | 3 | 22 494 | 1 184 |
| Annen driftskostnad | 2 | 5 543 643 | 4 248 126 |
| Sum kostnader | | 94 344 163 | 51 810 470 |
| Driftsresultat | | 6 912 818 | 6 579 530 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen finansinntekt | | 15 470 | |
| Sum finansinntekter | | 15 470 | |
| Annen finanskostnad | | 4 501 918 | 3 481 747 |
| Sum finanskostnader | | 4 501 918 | 3 481 747 |
| Netto finans | | -4 486 448 | -3 481 747 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 4 | 533 801 | 681 513 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 1 892 569 | 2 416 270 |
| Årsresultat | | 1 892 569 | 2 416 270 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer annen egenkapital | 5 | 1 892 569 | 2 416 270 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 1 892 569 | 2 416 270 |



Organisasjonsnr: 912 108 309
EMNE EIENDOM AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol 3 | | | |
| | | | 22 494 |
| Sum varige driftsmidler | | | 22 494 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap 6 | | | |
| | | 7 509 000 | 3 000 000 |
| Andre fordringer | | | |
| | | 1 947 086 | 321 062 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 9 456 086 | 3 321 062 |
| Sum anleggsmidler | | 9 456 086 | 3 343 556 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer 7 | | | |
| | | 23 724 590 | 84 151 093 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | | |
| | | 10 512 357 | 3 820 962 |
| Sum fordringer | | 10 512 357 | 3 820 962 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| | | 443 681 | 514 287 |
| Sum omløpsmidler | | 34 680 628 | 88 486 342 |
| SUM EIENDELER | | 44 136 714 | 91 829 898 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital 5, 8 | | | |
| | | 11 230 000 | 11 230 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 11 230 000 | 11 230 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital 5 | | | |
| | | 11 126 553 | 9 233 984 |
| Sum opptjent egenkapital | | 11 126 553 | 9 233 984 |
| Sum egenkapital | | 22 356 553 | 20 463 984 |



| | | | |
|--|----|-------------------|-------------------|
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 4 | 189 476 | 395 356 |
| Sum avsetninger for forpliktelses | | 189 476 | 395 356 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | 9 | 10 856 810 | 55 187 792 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 10 | 6 908 493 | 3 010 137 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 17 765 303 | 58 197 929 |
| Sum langsiktig gjeld | | 17 954 779 | 58 593 285 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 10 | 1 167 870 | 4 478 186 |
| Betalbar skatt | 4 | 739 681 | 723 960 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 71 209 | 71 384 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 1 846 622 | 7 499 099 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 3 825 382 | 12 772 629 |
| Sum gjeld | | 21 780 161 | 71 365 914 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 44 136 714 | 91 829 898 |



Organisasjonsnr: 912 108 309
EMNE EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
8

Antall aksjer og aksjeeiere

| <u>Aksjeklasse</u> | <u>Ant. aksjer</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Bokført verdi</u> |
|--------------------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| Ordinære aksjer | 11230.00 | 1000.00 | 11230000.00 |
| <u>Aksjeeiere - fritekst</u> | <u>Antall</u> | <u>Eierandel</u> | <u>Aksjeklasse</u> |
| Fiber Capital AS | 5615.00 | 50.00% | Ordinære aksjer |
| Lovisenlund Eiendomsselskap AS | 5615.00 | 50.00% | Ordinære aksjer |
| <u>Sum</u> | <u>Sum antall</u> | <u>Sum eierandel</u> | |
| | 11230.00 | 100.00% | |

Note
2

Lønn og ytelser

| <u>Lønn</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|----------------------------|--------------|------------------|
| | 796831.00 | 146933.00 |
| <u>Arbeids giveravgift</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 117259.00 | 20718.00 |
| <u>Pensjonskostnader</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 18811.00 | |
| <u>Andre ytelser</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | -1500.00 | -150.00 |
| <u>Sum lønnskostnader</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 931401.00 | 167501.00 |

Note

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Dr Hanstengate 13, 3044 Drammen
Postboks 560, Brakerøya, 3002 Drammen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Emne Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Emne Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
 - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil 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. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette 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 et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen, 29. juni 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Thomas Karlsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: GWF4I-ZEW4N-ZA05C-MNWZY-SLTVY-VIESTE



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."

Thomas Karlsen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-399064

IP: 217.31.xxx.xxx

2023-06-29 08:00:32 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GWF4I-ZEW4N-ZAQ5C-MNWZY-SLTVY-VESTE

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/validator>



Emne Eiendom AS

Årsrapport for 2022

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



Emne Eiendom AS

Resultatregnskap

| | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|-------------|------------|
| Driftsinntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 101 256 981 | 58 390 000 |
| Driftskostnader | | | |
| Beholdningsendring egentilvirkede anleggsmidler | | 29 833 226 | -6 336 363 |
| Varekostnad | | 58 013 399 | 53 730 022 |
| Lønnskostnad | 2 | 931 401 | 167 501 |
| Avskrivning | 3 | 22 494 | 1 184 |
| Annen driftskostnad | 2 | 5 543 643 | 4 248 126 |
| Sum driftskostnader | | 94 344 163 | 51 810 470 |
| Driftsresultat | | 6 912 818 | 6 579 530 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen finansinntekt | | 15 470 | 0 |
| Annen finanskostnad | | 4 501 918 | 3 481 747 |
| Netto finansposter | | -4 486 448 | -3 481 747 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 2 426 370 | 3 097 783 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 4 | 533 801 | 681 513 |
| Årsresultat | | 1 892 569 | 2 416 270 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer annen egenkapital | 5 | 1 892 569 | 2 416 270 |



Emne Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

| | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|------------|------------|
| Anleggsmidler | | | |
| <i>Varige driftsmidler</i> | | | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol | 3 | 0 | 22 494 |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 22 494 |
| <i>Finansielle anleggsmidler</i> | | | |
| Investeringer i datterselskap | 6 | 7 509 000 | 3 000 000 |
| Andre fordringer | | 1 947 086 | 321 062 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 9 456 086 | 3 321 062 |
| Sum anleggsmidler | | 9 456 086 | 3 343 556 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | 7 | 23 724 590 | 84 151 093 |
| <i>Fordringer</i> | | | |
| Andre fordringer | | 10 512 357 | 3 820 962 |
| Sum fordringer | | 10 512 357 | 3 820 962 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 443 681 | 514 287 |
| Sum omløpsmidler | | 34 680 628 | 88 486 342 |
| Sum eiendeler | | 44 136 714 | 91 829 898 |



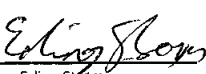
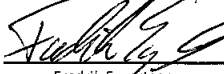
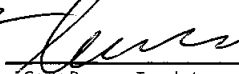
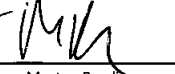
Emne Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

| | Note | 2022 | 2021 |
|--------------------------------------|------|------------|------------|
| Egenkapital | | | |
| <i>Innskutt egenkapital</i> | | | |
| Aksjekapital | 5, 8 | 11 230 000 | 11 230 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 11 230 000 | 11 230 000 |
| <i>Opptjent egenkapital</i> | | | |
| Annen egenkapital | 5 | 11 126 553 | 9 233 984 |
| Sum opptjent egenkapital | | 11 126 553 | 9 233 984 |
| Sum egenkapital | | 22 356 553 | 20 463 984 |
| Gjeld | | | |
| <i>Avsetninger for forpliktelser</i> | | | |
| Utsatt skatt | 4 | 189 476 | 395 356 |
| Sum avsetning for forpliktelser | | 189 476 | 395 356 |
| <i>Annen langsiktig gjeld</i> | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 9 | 10 856 810 | 55 187 792 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 10 | 6 908 493 | 3 010 137 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 17 765 303 | 58 197 929 |
| <i>Kortsiktig gjeld</i> | | | |
| Leverandørgjeld | 10 | 1 167 870 | 4 478 186 |
| Betalbar skatt | 4 | 739 681 | 723 960 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 71 209 | 71 384 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 1 846 622 | 7 499 099 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 3 825 382 | 12 772 629 |
| Sum gjeld | | 21 780 161 | 71 365 914 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 44 136 714 | 91 829 898 |

31. desember 2022

Oslo, 22.05.23

| | | | |
|---|---|--|---|
|  |  |  |  |
| Erling Strøm styrets leder | Fredrik Syvertsen styremedlem | Gaute Dammen Tyssebotn styremedlem | Morten Brodth styremedlem |



Emne Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Datterselskap/tilknyttet selskap

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

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

Salgsinntekter

Inntekter fra salg av varer resultatføres når levering har funnet sted og det vesentligste av risiko og avkastning er overført.

Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Fremdriften måles som påløpte timer i forhold til totalt estimerte timer. 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.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Fordringer

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

Varebeholdninger

Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til full tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas



Emne Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.

Skatter

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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

| Lønnskostnader | 2022 |
|--------------------|----------------|
| Lønninger | 796 831 |
| Arbeidsgiveravgift | 117 259 |
| Pensjonskostnader | 18 811 |
| Andre ytelser | -1 500 |
| Sum | <u>931 401</u> |

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 1 årsverk.

Note 3 - Varige driftsmidler

| | Driftsløsøre, inventar, verktøy mm. | Sum |
|-----------------------------|---|---------|
| Anskaffelseskost 01.01.2022 | 23 678 | 23 678 |
| Anskaffelseskost 31.12.2022 | 23 678 | 23 678 |
| Akk.avskrivning 31.12.2022 | -23 678 | -23 678 |
| Balanseført pr. 31.12.2022 | 0 | 0 |
| Årets avskrivninger | 22 494 | 22 494 |
| Økonomisk levetid | 5 år | |
| Avskrivningsplan | Lineær | |



Emne Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 4 - Skatt

| Årets skattekostnad fordeler seg på: | 2022 | 2021 |
|--|------------------|------------------|
| Betalbar skatt | 739 681 | 723 960 |
| Endring utsatt skatt | -205 880 | -42 447 |
| Årets totale skattekostnad | <u>533 801</u> | <u>681 513</u> |
| | | |
| Beregning av årets skattegrunnlag: | 2022 | 2021 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | 2 426 370 | 3 097 783 |
| Endring i midlertidige forskjeller | <u>935 817</u> | <u>192 943</u> |
| Årets skattegrunnlag | <u>3 362 187</u> | <u>3 290 726</u> |
| Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag | 739 681 | 723 960 |
| | | |
| Oversikt over midlertidige forskjeller | 2022 | 2021 |
| Driftsmidler inkl goodwill | -11 603 | 5 919 |
| Varebeholdning | <u>872 857</u> | <u>1 791 152</u> |
| Netto midlertidige forskjeller pr 31.12 | <u>861 254</u> | <u>1 797 071</u> |
| | | |
| Utsatt skatt (22%) | 189 476 | 395 356 |

Note 5 - Egenkapital

| | Aksjekapital | Annen egenkapital | Sum |
|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 01.01.2022 | 11 230 000 | 9 233 984 | 20 463 984 |
| Årsresultat | 0 | 1 892 569 | 1 892 569 |
| Egenkapital 31.12.2022 | <u>11 230 000</u> | <u>11 126 553</u> | <u>22 356 553</u> |

Note 6 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

| Selskap | Anskaffelses- år | Kontor | Eier- andel | Stemme- andel | Bokført verdi pr. 31.12 |
|------------------|---------------------|--------|----------------|------------------|----------------------------|
| Holmenveien 9 AS | 2022 | Oslo | 50 % | 50 % | 4 509 000 |
| Øvre Utsikten AS | 2021 | Oslo | 100 % | 100 % | 3 000 000 |
| Sum | | | | | <u>7 509 000</u> |



Emne Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 7 - Prosjekter under utvikling

| | 2022 | 2021 |
|------------------------------|------------|------------|
| Varer (Utviklingseiendommer) | 23 724 590 | 84 151 093 |

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

| | Antall | Pålydende | Balanseført |
|-----------------|--------|-----------|-------------|
| Ordinære aksjer | 11 230 | 1 000 | 11 230 000 |

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

| | Ordinære aksjer | Eierandel | Stemmeandel |
|--------------------------------|-----------------|-----------|-------------|
| Fiber Capital AS | 5 615 | 50 % | 50 % |
| Lovisenlund Eiendomsselskap AS | 5 615 | 50 % | 50 % |
| Sum | 11 230 | 100 % | 100 % |

Note 9 - Pant og garantier

| | 2022 | 2021 |
|--------------------------------|------------|------------|
| <i>Pantsikret gjeld</i> | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 10 856 810 | 55 187 792 |

| | 2022 | 2021 |
|---|------------|------------|
| <i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i> | | |
| Fast eiendom | 23 724 591 | 84 151 094 |

Det er i tillegg stilt kontraktsgaranti per 31.12.2022 på kr. 360 000

Note 10 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

| <i>Gjeld</i> | 2022 | 2021 |
|--|-----------|-----------|
| Leverandørgjeld | 50 000 | 0 |
| Gjeld til Lovisenlund Eiendomsselskap AS | 3 453 185 | 1 504 932 |
| Gjeld til Fiber Capital AS | 3 455 308 | 1 505 205 |
| Sum | 6 958 493 | 3 010 137 |