



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 066 309
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ST. CROIX EIENDOM AS
Forretningsadresse: Gladengveien 2
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Elisabeth Bjølstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2023

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, 14.04.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	40 835	
Annen driftsinntekt		1 543	365
Sum inntekter		42 378	365
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Andre driftskostnader	3	104 571	136 469
Sum kostnader		104 571	136 469
Driftsresultat		-62 193	-136 104
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4		
Annen renteinntekt		10 754	1 231
Sum finansinntekter		10 754	1 231
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4		
Annen rentekostnad	4	322 108	90 567
Sum finanskostnader		322 108	90 567
Netto finans		-311 354	-89 336
Ordinært resultat før skattekostnad		-373 548	-225 440
Skattekostnad på resultat	5	-82 180	-49 597
Ordinært resultat etter skattekostnad		-291 368	-175 843
Årsresultat		-291 368	-175 843
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-291 368	-175 843
Totalresultat		-291 368	-175 843
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6, 6, 6	-291 368	-175 843



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overført fra annen egenkapital	6		
Sum overføringer og disponeringer		-291 368	-175 843



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	131 777	49 597
Sum immaterielle eiendeler		131 777	49 597
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 7	7 878 361	4 470 486
Sum varige driftsmidler		7 878 361	4 470 486
Sum anleggsmidler		8 010 138	4 520 083
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		906 368	86 848
Krav på innbetaling av selskapskapital	4		
Sum fordringer		906 368	86 848
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		296 047	344 574
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		296 047	344 574
Sum omløpsmidler		1 202 415	431 422
SUM EIENDELER		9 212 553	4 951 505
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 8	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs	6		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Annen innskutt egenkapital	6		
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	6		
Annen egenkapital	6		
Udekket tap	6	456 211	164 843
Sum opptjent egenkapital		-456 211	-164 843
Sum egenkapital		-426 211	-134 843
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	4	9 595 382	5 073 274
Sum annen langsiktig gjeld		9 595 382	5 073 274
Sum langsiktig gjeld		9 595 382	5 073 274
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	4, 7		
Leverandørgjeld		35 569	13 074
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		7 813	
Sum kortsiktig gjeld		43 382	13 074
Sum gjeld		9 638 764	5 086 348
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 212 553	4 951 505



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 341082

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 066 309
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ST. CROIX EIENDOM AS
Forretningsadresse: Gladengveien 2
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Elisabeth Bjølstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2023

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, 30.03.2023



Organisasjonsnr: 921 066 309
ST. CROIX EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	40 835	
Annen driftsinntekt		1 543	365
Sum inntekter		42 378	365
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Andre driftskostnader	3	104 571	136 469
Sum kostnader		104 571	136 469
Driftsresultat		-62 193	-136 104
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4		
Annen renteinntekt		10 754	1 231
Sum finansinntekter		10 754	1 231
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4		
Annen rentekostnad	4	322 108	90 567
Sum finanskostnader		322 108	90 567
Netto finans		-311 354	-89 336
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	5	-373 548	-225 440
Ordinært resultat etter skattekostnad		-82 180	-49 597
Årsresultat		-291 368	-175 843
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-291 368	-175 843
Totalresultat		-291 368	-175 843
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6, 6, 6	-291 368	-175 843
Overført fra annen egenkapital	6		
Sum overføringer og disponeringer		-291 368	-175 843





Organisasjonsnr: 921 066 309
ST. CROIX EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	5	131 777	49 597
Sum immaterielle eiendeler		131 777	49 597

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 7	7 878 361	4 470 486
Sum varige driftsmidler		7 878 361	4 470 486

Sum anleggsmidler		8 010 138	4 520 083
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		906 368	86 848
Krav på innbetaling av selskapskapital	4	906 368	86 848
Sum fordringer		906 368	86 848

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		296 047	344 574
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		296 047	344 574

Sum omløpsmidler		1 202 415	431 422
-------------------------	--	------------------	----------------

SUM EIENDELER		9 212 553	4 951 505
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 8	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs	6		
Annen innskutt egenkapital	6		
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000

Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller	6		
-----------------------------------	---	--	--



Annen egenkapital	6		
Udekket tap	6	456 211	164 843
Sum opptjent egenkapital		-456 211	-164 843
Sum egenkapital		-426 211	-134 843
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	4	9 595 382	5 073 274
Sum annen langsiktig gjeld		9 595 382	5 073 274
Sum langsiktig gjeld		9 595 382	5 073 274
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	4, 7		
Leverandørgjeld		35 569	13 074
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		7 813	
Sum kortsiktig gjeld		43 382	13 074
Sum gjeld		9 638 764	5 086 348
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 212 553	4 951 505



Organisasjonsnr: 921 066 309
ST. CROIX EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Årsregnskap 2022

St. Croix Eiendom AS

Org.nr. 921 066 309



Resultatregnskap				
St. Croix Eiendom AS				
			2022	2021
Driftsinntekter og driftskostnader	Note			
Leieinntekter	1		40 835	0
Annen driftsinntekt			1 543	365
Sum driftsinntekter			42 378	365
Andre driftskostnader	3		-104 571	-136 469
Sum driftskostnader			-104 571	-136 469
Driftsresultat			-62 193	-136 104
Finansinntekter og finanskostnader				
Andre renteinntekter			10 754	1 231
Rentekostnad til aksjonærer	4		-322 108	-90 567
Resultat av finansposter			-311 354	-89 336
Resultat før skattekostnad			-373 548	-225 440
Skattekostnad på resultat	5		82 180	49 597
Ordinært resultat			-291 368	-175 843
Årsresultat			-291 368	-175 843
Overføringer				
Overført til udekket tap	6		-291 368	-175 843
Sum overføringer			-291 368	-175 843



Balanse			
St. Croix Eiendom AS			
EIENDELER	Note	2022	2021
Utsatt skattefordel	5	<u>131 777</u>	<u>49 597</u>
Sum immaterielle eiendeler		<u>131 777</u>	<u>49 597</u>
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 7	<u>7 878 361</u>	<u>4 470 486</u>
Sum varige driftsmidler		<u>7 878 361</u>	<u>4 470 486</u>
Sum anleggsmidler		<u>8 010 138</u>	<u>4 520 083</u>
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer		<u>906 368</u>	<u>86 848</u>
Sum fordringer		<u>906 368</u>	<u>86 848</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		<u>296 047</u>	<u>344 574</u>
Sum omløpsmidler		<u>1 202 415</u>	<u>431 422</u>
Sum eiendeler		<u>9 212 553</u>	<u>4 951 505</u>



Balanse			
St. Croix Eiendom AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 8	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Udekket tap	6	-456 211	-164 843
Sum opptjent egenkapital		-456 211	-164 843
Sum egenkapital		-426 211	-134 843
Langsiktig gjeld			
Lån til aksjonær	4	9 595 382	5 073 274
Sum annen langsiktig gjeld		9 595 382	5 073 274
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		35 569	13 074
Skyldig offentlige avgifter		7 813	0
Sum kortsiktig gjeld		43 382	13 074
Sum gjeld		9 638 764	5 086 348
Sum egenkapital og gjeld		9 212 553	4 951 505
Oslo, 21.03.2023			
<hr/> Vidar Sølvskuud styreleder		<hr/> Henning Tumanjan Trangerud styremedlem	
	<hr/> Vidar Arild Halvorsen styremedlem		
St. Croix Eiendom AS		Side 4	



St. Croix Eiendom AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Selskapet ble stiftet 16.05.2018 og eies 50% av REMA Etablering Oslo/Østlandet AS og 50% av Carona AS. Formålet med selskapet er utvikling, kjøp, salg og forvaltning av fast eiendom.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Leieinntekter, andre inntekter og driftskostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekt inntektsføres.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.



St. Croix Eiendom AS

Note 2 Varige driftsmidler

	Anlegg under utførelse	Tomt	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	379 035	4 091 451	4 470 486
Tilgang	3 407 875	0	3 407 875
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	3 786 910	4 091 451	7 878 361
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	0	0
Balanseført verdi 31.12	3 786 910	4 091 451	7 878 361

Årets avskrivninger Avskrives ikke Avskrives ikke

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.v.

Selskapet har ingen ansatte.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjon etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Det er ikke utbetalt honorar til styret. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2022	2021
Lovpålagt revisjon	15 237	13 075
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	15 237	13 075

Tallene er inkl. mva

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Langsiktige fordringer		Kortsiktige fordringer	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	0	0	0	0
Tilknyttet selskap	0	0	0	0

	Annen langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	0	0	0	0
Gjeld til aksjonær	9 595 382	5 073 274	0	0

Selskapets langsiktige gjeld er til eierne REMA Etablering Oslo/Østlandet AS og Carona AS og blir renteberegnet på markedsmessige vilkår.



St. Croix Eiendom AS

Note 5 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel	2022	2021
Midlertidige forskjeller		
Driftsmidler	0	0
Gevinst-/ tapskonto	0	0
Netto midlertidige forskjeller	0	0
Underskudd til fremføring	-598 987	-225 440
Forskjeller som ikke inngår i skattegrunnlaget	0	0
Grunnlag for utsatt skatt	-598 987	-225 440
Utsatt skattefordel i balansen	-131 777	-49 597
Fordeling av skattekostnaden	2022	2021
Betalbar skatt	0	0
For mye, for lite avsatt i fjor	0	0
Sum betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt/skattefordel	-82 180	-49 597
Skatteeffekt av konsernbidrag	0	0
Virkning av endring i skatteregler	0	0
Skattekostnad	-82 180	-49 597

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01	30 000	-164 843	-134 843
Årets resultat	0	-291 368	-291 368
Pr. 31.12	30 000	-456 211	-426 211

Selskapets aksjekapital er tapt pr. 31.12.2022, men styret har vurdert det slik at det finnes merverdier i selskapets prosjekt slikt at selskapets reelle aksjekapital fortsatt er intakt. Styret mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelse av årsregnskapet, og styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede. Styret mener årsregnskapet gir et rettviseende bilde av St. Croix Eiendom AS og selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Note 7 Pantestillelser og garantier m.v.

Pr. 31.12.2022 er ingen av eiendelene til selskapet pantsatt.



St. Croix Eiendom AS

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 30 000 består av 30 aksjer à kr 1 000. Det er ikke forskjellige aksjeklasser i selskapet og alle aksjene har lik stemmerett.

Selskapet eies 50% av REMA Etablering Oslo/Østlandet AS og 50% av Carona AS.

Note 9 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen som påvirker regnskapet.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6a, 0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

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 St. Croix Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for St. Croix 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 modifierer 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.

Oslo, 21. mars 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Asbjørn Ler
statsautorisert revisor

Penneo document key: JVVIS-FYFIW-12K/E-5JM3T-Q2XU0-EJ0W0



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."

Asbjørn Ler

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-395226

IP: 89.11.xxx.xxx

2023-03-21 20:54:35 UTC



Penneo Dokumentnr: JVVIS-FYFIW-12KJE-5JMBT-Q2XU0-E0W0

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>



 BankID Signing
Vidar Ankl Halvorsen
2023-03-21

 BankID Signing
Vidar Sølvskudt
2023-03-21

 BankID Signing
Henning Turmanjan Trangerud
2023-03-21

Årsregnskap 2022

St. Croix Eiendom AS

Org.nr. 921 066 309



Resultatregnskap				
St. Croix Eiendom AS				
			2022	2021
Driftsinntekter og driftskostnader	Note			
Leieinntekter	1		40 835	0
Annen driftsinntekt			1 543	365
Sum driftsinntekter			42 378	365
Andre driftskostnader	3		-104 571	-136 469
Sum driftskostnader			-104 571	-136 469
Driftsresultat			-62 193	-136 104
Finansinntekter og finanskostnader				
Andre renteinntekter			10 754	1 231
Rentekostnad til aksjonærer	4		-322 108	-90 567
Resultat av finansposter			-311 354	-89 336
Resultat før skattekostnad			-373 548	-225 440
Skattekostnad på resultat	5		82 180	49 597
Ordinært resultat			-291 368	-175 843
Årsresultat			-291 368	-175 843
Overføringer				
Overført til udekket tap	6		-291 368	-175 843
Sum overføringer			-291 368	-175 843



Balanse			
St. Croix Eiendom AS			
EIENDELER	Note	2022	2021
Utsatt skattefordel	5	<u>131 777</u>	<u>49 597</u>
Sum immaterielle eiendeler		<u>131 777</u>	<u>49 597</u>
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 7	<u>7 878 361</u>	<u>4 470 486</u>
Sum varige driftsmidler		<u>7 878 361</u>	<u>4 470 486</u>
Sum anleggsmidler		<u>8 010 138</u>	<u>4 520 083</u>
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer		<u>906 368</u>	<u>86 848</u>
Sum fordringer		<u>906 368</u>	<u>86 848</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		<u>296 047</u>	<u>344 574</u>
Sum omløpsmidler		<u>1 202 415</u>	<u>431 422</u>
Sum eiendeler		<u>9 212 553</u>	<u>4 951 505</u>



Balanse

St. Croix Eiendom AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 8	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Udekket tap	6	-456 211	-164 843
Sum opptjent egenkapital		-456 211	-164 843
Sum egenkapital		-426 211	-134 843
Langsiktig gjeld			
Lån til aksjonær	4	9 595 382	5 073 274
Sum annen langsiktig gjeld		9 595 382	5 073 274
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		35 569	13 074
Skyldig offentlige avgifter		7 813	0
Sum kortsiktig gjeld		43 382	13 074
Sum gjeld		9 638 764	5 086 348
Sum egenkapital og gjeld		9 212 553	4 951 505

Oslo, 21.03.2023

Vidar Sølvskuudt
styreleder

Henning Tumanjan Trangerud
styremedlem

Vidar Arild Halvorsen
styremedlem



St. Croix Eiendom AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Selskapet ble stiftet 16.05.2018 og eies 50% av REMA Etablering Oslo/Østlandet AS og 50% av Carona AS. Formålet med selskapet er utvikling, kjøp, salg og forvaltning av fast eiendom.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Leieinntekter, andre inntekter og driftskostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekt inntektsføres.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.



St. Croix Eiendom AS

Note 2 Varige driftsmidler

	Anlegg under utførelse	Tomt	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	379 035	4 091 451	4 470 486
Tilgang	3 407 875	0	3 407 875
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	3 786 910	4 091 451	7 878 361
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	0	0
Balanseført verdi 31.12	3 786 910	4 091 451	7 878 361

Årets avskrivninger Avskrives ikke Avskrives ikke

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.v.

Selskapet har ingen ansatte.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjon etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Det er ikke utbetalt honorar til styret. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2022	2021
Lovpålagt revisjon	15 237	13 075
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	15 237	13 075

Tallene er inkl. mva

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Langsiktige fordringer		Kortsiktige fordringer	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	0	0	0	0
Tilknyttet selskap	0	0	0	0

	Annen langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	0	0	0	0
Gjeld til aksjonær	9 595 382	5 073 274	0	0

Selskapets langsiktige gjeld er til eierne REMA Etablering Oslo/Østlandet AS og Carona AS og blir renteberegnet på markedsmessige vilkår.



St. Croix Eiendom AS

Note 5 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel	2022	2021
Midlertidige forskjeller		
Driftsmidler	0	0
Gevinst-/ tapskonto	0	0
Netto midlertidige forskjeller	0	0
Underskudd til fremføring	-598 987	-225 440
Forskjeller som ikke inngår i skattegrunnlaget	0	0
Grunnlag for utsatt skatt	-598 987	-225 440
Utsatt skattefordel i balansen	-131 777	-49 597
Fordeling av skattekostnaden	2022	2021
Betalbar skatt	0	0
For mye, for lite avsatt i fjor	0	0
Sum betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt/skattefordel	-82 180	-49 597
Skatteeffekt av konsernbidrag	0	0
Virkning av endring i skatteregler	0	0
Skattekostnad	-82 180	-49 597

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01	30 000	-164 843	-134 843
Årets resultat	0	-291 368	-291 368
Pr. 31.12	30 000	-456 211	-426 211

Selskapets aksjekapital er tapt pr. 31.12.2022, men styret har vurdert det slik at det finnes merverdier i selskapets prosjekt slikt at selskapets reelle aksjekapital fortsatt er intakt. Styret mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelse av årsregnskapet, og styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede. Styret mener årsregnskapet gir et rettviseende bilde av St. Croix Eiendom AS og selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Note 7 Pantestillelser og garantier m.v.

Pr. 31.12.2022 er ingen av eiendelene til selskapet pantsatt.



St. Croix Eiendom AS

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 30 000 består av 30 aksjer à kr 1 000. Det er ikke forskjellige aksjeklasser i selskapet og alle aksjene har lik stemmerett.

Selskapet eies 50% av REMA Etablering Oslo/Østlandet AS og 50% av Carona AS.

Note 9 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen som påvirker regnskapet.