



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 886 578 962
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SETTER INVEST AS
Forretningsadresse: Syd-Varanger Industriområde
9900 KIRKENES

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: Ivar Puusta
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

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, 05.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 918 395	3 972 745
Sum inntekter		4 918 395	3 972 745
Kostnader			
Varekostnad		161 916	189 474
Avskrivning		1 465 728	365 228
Annen driftskostnad		1 395 973	727 031
Sum kostnader		3 023 617	1 281 733
Driftsresultat		1 894 778	2 691 012
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 464 907	915 479
Annen finansinntekt		211	344
Sum finansinntekter		1 465 118	915 823
Annen rentekostnad		2 004 935	2 168 595
Annen finanskostnad		1 500	1 400
Sum finanskostnader		2 006 435	2 169 995
Netto finans		-541 317	-1 254 172
Ordinært resultat før skattekostnad		1 353 461	1 436 840
Skattekostnad		297 867	319 277
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 055 594	1 117 563
Årsresultat		1 055 594	1 117 563



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		17 272 777	13 655 786
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner		4 592 200	1 868 074
Sum varige driftsmidler		21 864 977	15 523 860
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern		25 676 642	17 727 738
Sum finansielle anleggsmidler		25 676 642	17 727 738
Sum anleggsmidler		47 541 619	33 251 598
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		103 399	94 689
Andre fordringer		451 100	74 380
Sum fordringer		554 499	169 069
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		20 732	21 601 667
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		20 732	21 601 667
Sum omløpsmidler		575 231	21 770 736
SUM EIENDELER		48 116 850	55 022 334

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		2 900 000	2 900 000
Overkurs		5 600 000	5 600 000
Annen innskutt egenkapital		756 720	756 720
Sum innskutt egenkapital		9 256 720	9 256 720
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-6 288 763	-6 330 903
Sum opptjent egenkapital		-6 288 763	-6 330 903
Sum egenkapital		2 967 957	2 925 817
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		38 796	26 773
Sum avsetninger for forpliktelser		38 796	26 773
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		41 574 056	44 515 408
Sum annen langsiktig gjeld		41 574 056	44 515 408
Sum langsiktig gjeld		41 612 852	44 542 181
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 941 352	2 941 352
Leverandørgjeld		249 642	2 731 565
Betalbar skatt		13	15
Skyldige offentlige avgifter		57 814	58 877
Kortsiktig konserngjeld		5 707	1 454 365
Annen kortsiktig gjeld		281 513	368 162
Sum kortsiktig gjeld		3 536 041	7 554 336
Sum gjeld		45 148 893	52 096 517
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		48 116 850	55 022 334



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 657549

Enheten

Organisasjonsnummer: 886 578 962
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SETTER INVEST AS
Forretningsadresse: Syd-Varanger Industriområde
9900 KIRKENES

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: Ivar Puusta
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

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, 08.08.2023



Organisasjonsnr: 886 578 962
SETTER INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 918 395	3 972 745
Sum inntekter		4 918 395	3 972 745
Kostnader			
Varekostnad		161 916	189 474
Avskrivning		1 465 728	365 228
Annen driftskostnad		1 395 973	727 031
Sum kostnader		3 023 617	1 281 733
Driftsresultat		1 894 778	2 691 012
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 464 907	915 479
Annen finansinntekt		211	344
Sum finansinntekter		1 465 118	915 823
Annen rentekostnad		2 004 935	2 168 595
Annen finanskostnad		1 500	1 400
Sum finanskostnader		2 006 435	2 169 995
Netto finans		-541 317	-1 254 172
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad		1 353 461	1 436 840
Skattekostnad		297 867	319 277
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 055 594	1 117 563
Årsresultat		1 055 594	1 117 563



Organisasjonsnr: 886 578 962
SETTER INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	17 272 777	13 655 786
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	4 592 200	1 868 074
Sum varige driftsmidler	21 864 977	15 523 860
Finansielle anleggsmidler		
Lån til foretak i samme konsern	25 676 642	17 727 738
Sum finansielle anleggsmidler	25 676 642	17 727 738
Sum anleggsmidler	47 541 619	33 251 598
Omløpsmidler		
Varer		
Fordringer		
Kundefordringer	103 399	94 689
Andre fordringer	451 100	74 380
Sum fordringer	554 499	169 069
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	20 732	21 601 667
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	20 732	21 601 667
Sum omløpsmidler	575 231	21 770 736
SUM EIENDELER	48 116 850	55 022 334

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital	2 900 000	2 900 000
Overkurs	5 600 000	5 600 000
Annen innskutt egenkapital	756 720	756 720
Sum innskutt egenkapital	9 256 720	9 256 720



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	-6 288 763	-6 330 903
Sum opptjent egenkapital	-6 288 763	-6 330 903
Sum egenkapital	2 967 957	2 925 817
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	38 796	26 773
Sum avsetninger for forpliktelser	38 796	26 773
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	41 574 056	44 515 408
Sum annen langsiktig gjeld	41 574 056	44 515 408
Sum langsiktig gjeld	41 612 852	44 542 181
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 941 352	2 941 352
Leverandørgjeld	249 642	2 731 565
Betalbar skatt	13	15
Skyldige offentlige avgifter	57 814	58 877
Kortsiktig konserngjeld	5 707	1 454 365
Annen kortsiktig gjeld	281 513	368 162
Sum kortsiktig gjeld	3 536 041	7 554 336
Sum gjeld	45 148 893	52 096 517
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	48 116 850	55 022 334



Organisasjonsnr: 886 578 962
SETTER INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	2900.00	1000.00	2900000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Tschudi Kirkenes Eiendom AS	2900.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	2900.00	100.00%

Note
2

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	92851.00	

<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	92851.00	

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere



Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Titlis AS	Strandveien 50, 1366 Lysaker

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



Skattedirektoratet

Saksbehandler Torstein Kinden Helleland	Deres dato 16.10.2017	Vår dato 06.11.2017
Telefon 22078139	Deres referanse Peter Steiness Larsen	Vår referanse 2017/1102382

TSCHUDI SHIPPING COMPANY AS
Postboks 86
1325 LYSAKER

Tillatelse til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på engelsk språk

— Vi viser til deres brev av 16. oktober 2017 der det søkes om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk språk for følgende selskaper:

Tschudi Kirkenes AS	org.nr. 988 605 085
Kirkenes Industrial Logistics Area AS	org.nr. 986 879 781
Tschudi Bulk Terminals AS	org.nr. 994 740 563
Tschudi Aggregates AS	org.nr. 994 540 149
Kirkenesvannet Eiendom AS	org.nr. 988 159 808
Tschudi Kirkenes Eiendom AS	org.nr. 990 612 447
Setter Invest AS	org.nr. 886 578 962

Skattedirektoratet gir på bakgrunn av en konkret helhetsvurdering de overnevnte selskap dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk språk, jf. regnskapsloven § 3-4 tredje ledd. Dispensasjonen forutsetter at opplysningene som vedtaket baserer seg på ikke endres vesentlig.

Kopi av dette brevet må sendes Regnskapsregisteret i Brønnøysund sammen med årsregnskapet. Det påligger den regnskapspliktige å dokumentere ved dette brev at tillatelsen er gitt.

Bakgrunn

Fra søknaden gjengis:

Alle de 7 selskapene som det søkes for har virksomhet i Norge. Selskapene eies 100 % av mor-/holdingselskapet Titlis AS (org. nr 977349117), men gjennom sin tilknytning til det internasjonale søsterkonsernet Tschudi Shipping Company AS påvirkes virksomheten til Titlis AS med datter- og datterdatterselskap betydelig fra utlandet og internasjonale kunder og leverandører. Tschudi Shipping Company AS har tidligere fått innvilget å avlegge årsregnskap på engelsk og har benyttet seg av dette siden da.

Titlis AS er et rent holdingselskap og konsernspissen for selskapene nevnt over.

Tschudi Kirkenes AS sin virksomhet omfatter eiendomsforvaltning og eiendomsutvikling i Kirkenes. Selskapets kunder er lokale leietakere i Kirkenes.

Postadresse Postboks 9200 Grønland 0134 Oslo	Besøksadresse: Se www.skatteetaten.no Org.nr: 996250318 E-post: skatteetaten.no/sendepost	Sentralbord 800 80 000 Telefaks 22 17 08 60
--	--	--



Kirkenes Industrial Logistics Area AS sin virksomhet omfatter eie og drift av kaianlegg innenfor olje og gass. Selskapet har for tiden liten aktivitet.

Tschudi Bulk Terminals AS sin virksomhet er havnerelatert gjennom eksport av jernkonsentrat. Selskapet har primært internasjonale shipping firmaer som kunder.

Tschudi Aggregates AS sin virksomhet omfatter produksjon, kjøp og salg, utvikling, drift og vedlikehold for produksjon av pukk. Selskapets kunder er både nasjonale og internasjonale. Tschudi Aggregates AS sin hovedleverandør er Sydvaranger AS. Aktiviteten i Tschudi Aggregates AS er for tiden lav.

Kirkenesvannet Eiendom AS sin virksomhet er innenfor eiendom gjennom forvaltning, drift og vedlikehold. Selskapet har to kunder: Tschudi Kirkenes AS og Sydvaranger AS.

Tschudi Kirkenes Eiendom AS sin virksomhet er innenfor eiendom gjennom kjøp og utvikling av eiendom samt forvaltning, drift og vedlikehold. Selskapet har for tiden liten aktivitet.

Setter Invest AS sin virksomhet er innenfor utleie av næringseiendom. Selskapet har i dag kunder innenfor det offentlige samt det private, lokale næringsliv.

Titlis AS sitt hovedkontor er på Lysaker i Bærum, mens de andre 4 selskapene har sin administrasjon i Kirkenes, Sør-Varanger kommune. Arbeidsspråket internt og forretningsmessig er både engelsk og norsk, mens det i forbindelse med styremøter, rapportering, regnskap og finans alene er på engelsk. Søsterkonsernet Tschudi Shipping Company AS avlegger sitt årsregnskap etter IFRS på engelsk, og det er således ønskelig at konsernregnskapet til Titlis AS også skal kunne avlegges på engelsk.

Det er opplyst at selskapene ikke er å anse som hjørnestensbedrifter.

Skattedirektoratets vurdering

Etter regnskapsloven § 3-4 tredje ledd skal "årsregnskapet og årsberetningen ... være på norsk. Departementet kan ved ... enkeltvedtak bestemme at årsregnskapet og/eller årsberetningen kan være på et annet språk."

I Ot. prp. nr. 42 (1997-1998) Om lov om årsregnskap m.v., er det uttalt følgende om regnskapslovens formål, jf. pkt. 1.1:

"Regjeringen har som siktemål at regnskapsloven skal bidra til informative regnskaper for ulike grupper av regnskapsbrukere. Regnskapsbrukerne er dels investorer og kreditorer som tilfører kapital til foretakene, og dels andre grupper som har interesse av å vite hvordan foretaket drives, f.eks. de ansatte og lokalsamfunnet. Informasjonen til kapitalmarkedet skal gi grunnlag for riktig prising av finansielle objekter. Riktig prisdannelse på aksjer er en forutsetning for at ressursbruken i samfunnsøkonomien skal bli best mulig. Gode regnskaper



vil også gjøre det vanskeligere for markedsdeltakere å ta ut spekulasjonsgevinster med basis i skjevt fordelt informasjon.”

Det fremgår således at et av hovedformålene med regnskapsloven er å bidra til “*informative regnskaper for ulike grupper av regnskapsbrukere*”. Regnskapsbrukere vil omfatte, jf. uttalelsen i proposisjonen, blant andre investorer, kreditorer, ansatte og lokalsamfunnet.

Det er etter Skattedirektoratets vurdering derfor avgjørende ved vurdering av om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og/eller årsberetning på norsk kan gis, at det ikke foreligger mulige brukere av regnskapsinformasjon som blir vesentlig berørt negativt ved en eventuell dispensasjon.

Det er særlig hensynet til brukerne av regnskapsinformasjon som skal vurderes ved en dispensasjonssøknad. I denne vurderingen har Skattedirektoratet lagt vekt på at selskapene er eid av et aksjeselskap. Eierkretsen er begrenset. Andre konsernselskaper har benytter engelsk språk. Selskapene opererer i en internasjonal bransje. Arbeidsspråket er engelsk. Videre er det vektlagt at selskapene ikke er å anse som hjørnestensbedrifter.

Vennligst oppgi vår referanse ved henvendelser i saken.

Med hilsen

Rune Tystad
seniorrådgiver
Rettsavdelingen, foretaksskatt
Skattedirektoratet

Torstein Kinden Helleland

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer

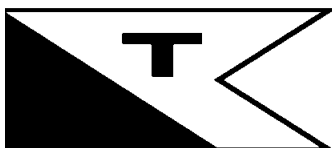




DocuSign Envelope ID: 345AF993-4A81-4878-983A-F43FBFFECAE8

Setter Invest AS

A company within the **TSCHUDI** group



Annual report 2022



DocuSign Envelope ID: 345AF993-4A81-4878-983A-F43FBFFECAE8

ANNUAL REPORT 2022

SETTER INVEST AS

Table of Contents

Income Statement	3
Balance Sheet	4
Notes to financial statements	6
Note 1 Accounting principles	6
Note 2 Personnel expenses and audit fees	6
Note 3 Receivables from and payables to Group companies	7
Note 4 Non-current assets	7
Note 5 Equity	8
Note 6 Tax	8
Note 7 Debt to credit institutions	9
Note 8 Going concern	9
Auditor's report	10



DocuSign Envelope ID: 345AF993-4A81-4878-983A-F43FBFFECAE8

ANNUAL REPORT 2022

SETTER INVEST AS

Income Statement

For the period 01.01 – 31.12

(NOK)

	Note	2022	2021
OPERATING INCOME			
Rental income		4,918,395	3,972,745
TOTAL OPERATING INCOME		4,918,395	3,972,745
OPERATING EXPENSES			
Depreciation and amortization	4	1,465,728	365,229
Other operating expenses		1,557,889	916,504
TOTAL OPERATING EXPENSES		3,023,617	1,281,733
OPERATING RESULT		1,894,778	2,691,012
FINANCIAL INCOME AND EXPENSES			
Intrest income from Group companies		1,464,907	915,479
Interest expenses		-2,004,935	-2,168,595
Other financial expenses		-1,500	-1,400
Net gain/loss from currency exchange		211	344
FINANCIAL RESULT		-541,317	-1,254,172
PROFIT / (LOSS) BEFORE TAXES		1,353,461	1,436,840
Income tax expense	6	297,867	319,277
NET PROFIT / (LOSS)		1,055,594	1,117,563



DocuSign Envelope ID: 345AF993-4A81-4878-983A-F43FBFFECAE8

ANNUAL REPORT 2022

SETTER INVEST AS

Balance Sheet

As at 31.12

(NOK)

	Note	2022	2021
ASSETS			
NON-CURRENT ASSETS			
TANGIBLE ASSETS			
Buildings and real estate	4,7	21,269,809	8,549,726
Construction in progress	4	480,181	6,824,679
Other non-current assets	4	114,986	149,454
TOTAL TANGIBLE ASSETS		21,864,976	15,523,859
FINANCIAL ASSETS			
Loan receivables from Group companies	3	25,676,642	17,727,738
TOTAL FINANCIAL ASSETS		25,676,642	17,727,738
TOTAL NON-CURRENT ASSETS		47,541,618	33,251,597
CURRENT ASSETS			
RECEIVABLES			
Trade accounts receivable		103,399	94,689
Other receivables		451,101	74,380
TOTAL RECEIVABLES		554,500	169,070
Cash and cash equivalents		20,732	21,601,667
TOTAL CURRENT ASSETS		575,232	21,770,737
TOTAL ASSETS		48,116,850	55,022,334



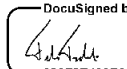
DocuSign Envelope ID: 345AF993-4A81-4878-983A-F43FBFFECAE8

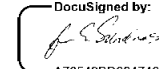
ANNUAL REPORT 2022

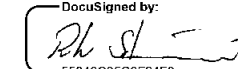
SETTER INVEST AS

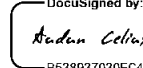
	Note	2022	2021
EQUITY			
ISSUED EQUITY			
Share capital	5	2,900,000	2,900,000
Share premium	5	5,600,000	5,600,000
Other issued equity		756,720	756,720
TOTAL ISSUED EQUITY		9,256,720	9,256,720
OTHER EQUITY			
Other equity	5	-6,288,763	-6,330,903
TOTAL OTHER EQUITY		-6,288,763	-6,330,903
TOTAL EQUITY		2,967,957	2,925,817
LIABILITIES			
NON-CURRENT LIABILITIES			
Deferred tax liability		38,796	26,773
Long term debt to credit institutions	7	41,574,056	44,515,408
TOTAL NON-CURRENT LIABILITIES		41,612,852	44,542,181
CURRENT LIABILITIES			
Short term debt to credit institutions	7	2,941,352	2,941,352
Trade accounts payable		249,642	2,731,565
Current payables to Group companies	3	5,707	1,454,365
Other current payables		339,340	427,054
TOTAL CURRENT LIABILITIES		3,536,041	7,554,336
TOTAL LIABILITIES		45,148,893	52,096,517
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		48,116,850	55,022,334

Lysaker, June 30, 2023

DocuSigned by:

628F3E432E994CC...
Felix Henry Tschudi
Chairperson of Board

DocuSigned by:

A70549BD8247460...
Jon Edvard Sundnes
Member of Board

DocuSigned by:

55346C95C6F24F9...
Peter Steiness Larsen
Member of Board

DocuSigned by:

B538937030FC4B1...
Audun Celius
General Manager



DocuSign Envelope ID: 345AF993-4A81-4878-983A-F43FBFFECAE8

ANNUAL REPORT 2022

SETTER INVEST AS

Notes to financial statements

Note 1 Accounting principles

The Financial Statements have been prepared in accordance with the Norwegian Accounting Act and generally accepted accounting principles for small companies. According to the permission received from the Directorate of Taxes, the current financial statements have been prepared only in English as the main users of these financial statements are English-speaking users.

The Company's shares are held by Tschudi Kirkenes Eiendom AS, which is a subsidiary of Tschudi Kirkenes AS owned by Titlis AS. The consolidated financial statements of Titlis AS are available in the Parent company's office at Strandveien 50, 1366 Lysaker.

Sales revenue

Revenue from sales of goods is recognized upon delivery. Revenue from providing services is recognized upon performance.

Taxes

The income tax expense is comprised of both tax payable for the period, and changes in deferred tax. Deferred tax is determined based on existing temporary differences between accounting net income and tax net income, including year-end loss carry-forwards, calculated at 22%. Temporary differences, both positive and negative, which will or are likely to reverse in the same period, are recorded as a net amount. Deferred income tax assets are recognized to the extent that it is a probable that unused tax credits and unused tax losses can be utilized against future taxable profit.

Non-current assets

Tangible non-current assets are comprised of assets intended for long-term ownership and use. Tangible non-current assets are valued at cost. Tangible non-current assets are recorded in the balance sheet and depreciated over the estimated useful economic life. Tangible non-current assets are written down to recoverable amount when decreases in value are expected to be permanent. The recoverable amount is the greater of the net selling price and value in use. In assessing value in use, the estimated future cash flows are discounted to their present value. Impairment losses recognized are reversed when the basis for the impairment loss is no longer evident.

Receivables

Accounts receivables and other receivables are recorded at nominal value less an allowance for doubtful accounts. Allowance for doubtful accounts is determined based on an assessment of individual receivables.

Note 2 Personnel expenses and audit fees

As of 31.12.2022, the Company had no employees. No salaries and other remuneration were paid to members of the board and general manager. The regulation of OTP scheme does not apply to the Company.



DocuSign Envelope ID: 345AF993-4A81-4878-983A-F43FBFFECAE8

ANNUAL REPORT 2022

SETTER INVEST AS

Auditor

The fee for annual audit services amounted to NOK 92.851 in 2022 (2021: NOK 0). The amounts exclude VAT.

Note 3 Receivables from and payables to Group companies

The company had following outstanding balances with other Group companies:

	2022	2021
Long-term loan receivables	25 676 642	17 727 738
Total long-term loan receivables	25 676 642	17 727 738

	2022	2021
Trade payables	5 707	1 454 365
Total short-term payables	5 707	1 454 365

Note 4 Non-current assets

	Buildings and real estate	Other non-current assets	Construction in progress	Total
Cost as of 01.01.2022	22 143 101	371 680	6 824 679	29 339 460
Additions in 2022	104 715	0	7 735 939	7 840 654
Disposals / Reclassification in 2022	14 046 628	0	-14 080 437	-33 809
Cost as of 31.12.2022	36 294 444	371 680	480 181	37 146 305
Accumulated depreciation as of 31.12.2022	-15 024 635	-256 694	0	-15 281 329
Residual value as of 31.12.2022	21 269 809	114 986	480 181	21 864 976
Annual depreciation	-1 431 260	-34 468	0	-1 465 728
Annual impairment	0	0	0	0

Useful life (linear) is 50 years to buildings and real estate. Additions to the buildings are depreciated during 10 years.

The Company has long-term rental agreements with its renters. Only a limited amount of vacant area is available in the Company's building and there is need for additional space among present renters. Vacant offices are likely to be rented out in 2023. Considering the above there is no indication that Company's assets are impaired.



DocuSign Envelope ID: 345AF993-4A81-4878-983A-F43FBFFECAE8

ANNUAL REPORT 2022

SETTER INVEST AS

Note 5 Equity

The share capital of the Company consists of 2.900 shares each with nominal value of NOK 1.000. Tschudi Kirkenes Eiendom AS owns 100% of the shares.

	Share capital	Share premium	Other issued equity	Other equity	Total
Equity as of 01.01.2022	2 900 000	5 600 000	756 720	-6 330 903	2 925 817
Distributed group contribution	0	0	0	-1 013 454	-1 013 454
Received group contribution	0	0	0	0	0
Net result for the year	0	0	0	1 055 594	1 055 594
Equity as of 31.12.2022	2 900 000	5 600 000	756 720	-6 288 763	2 967 957

Note 6 Tax

Specification of the year's tax base	2022	2021
Profit before tax	1 353 461	1 436 840
Permanent differences	550	14 528
Change in temporary differences	-54 651	-47 798
Received group contribution	0	0
Total income before tax losses carried forward	1 299 360	1 403 570
Use of tax losses carried forward from previous years	0	0
Taxable income before group contribution	1 299 360	1 403 570
Specification of the year's tax expenses		
Calculated tax from taxable income	285 859	308 785
Calculated tax from previous year	-15	-24
Total payable tax before group contribution	285 844	308 761
Tax effect from change in deferred tax asset (liability)	12 023	10 516
Total tax expense	297 867	319 277

The tax payable for the year is settled entirely by giving group contribution.

Specification of temporary differences	2022	2021	Change
Non-current assets	176 346	121 695	54 651
Total	176 346	121 695	54 651
Tax losses carried forward	0	0	0
Deferred tax	38 796	26 773	12 023



DocuSign Envelope ID: 345AF993-4A81-4878-983A-F43FBFFECAE8

ANNUAL REPORT 2022

SETTER INVEST AS

Note 7 Debt to credit institutions

	2022	2021
Long term debt	41 574 056	44 515 408
Short term debt	2 941 352	2 941 352
Sum	44 515 408	47 456 760

Following renewal and extensions of rental agreements the Company secured a new long-term loan in the amount of NOK 48.000.000 from DNB Bank ASA end of 2021.

The purpose of the new loan was refinancing previous short and long-term debt in the amount of NOK 26.275.000 and finance the renovation of the building.

The loan has a five-year duration, but the repayment profile is approx. 16 years. Extension of the loan duration is expected after first five years.

The bank has security for the loan in the real estate owned by the Company. The book value of the real estate amounted to NOK 21.749.990 as of 31 December 2022.

Note 8 Going concern

The Company's current payables exceed current assets by NOK 2.960.809. The low balance of cash and cash equivalents as of 31.12.2022 is due to timing of long-term loan repayment (last month of the quarter) and quarterly rent payments by renters (first month of the quarter).

There is a willingness and ability among Group companies to support the liquidity of the Company by providing necessary funding.

Based on above and existing plans and cash flow forecasts the management of the Company has found it appropriate to prepare annual accounts based on going concern assumption in accordance with section 3-3 of the Norwegian Accounting Act.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Stortorvet 7, 0155 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

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

To the Annual Shareholders' Meeting of Setter Invest AS.

Opinion

We have audited the financial statements of Setter Invest AS (the Company), which comprise the balance sheet as at 31 December 2022, the income statement for the year then ended, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion the financial statements comply with applicable legal requirements and give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2022 and its financial performance for the year then ended in accordance with the Norwegian Accounting Act and accounting standards and practices generally accepted in Norway.

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the *Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements* section of our report. We are independent of the Company in accordance with the requirements of the relevant laws and regulations in Norway and the International Ethics Standards Board for Accountants' *International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards)* (IESBA Code), and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Responsibilities of management for the financial statements

Management (the board of directors and the general manager) is responsible for the preparation and fair presentation of the financial statements in accordance with the Norwegian Accounting Act and accounting standards and practices generally accepted in Norway, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists.

Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:



Building a better
working world

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure, and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

We communicate with the board of directors regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Oslo, 30th June, 2023
ERNST & YOUNG AS

The auditor's report is signed electronically

Johan Lid Nordby
State Authorized Public Accountant (Norway)

Penneo document key: EYD4N-OD0F2-BZIE6M-EMKC3-87PX2-TEYV5



PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Johan Nordby

Partner

On behalf of: Ernst & Young AS

Serial number: 9578-5997-4-729076

IP: 185.106.xxx.xxx

2023-06-30 11:02:42 UTC



Penneo document key: EYD4N-OD0F2-B2E6M-EMKC3-87PX2-TEYV5

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validator>