



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 922 693 064  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BA23 INVEST AS  
Forretningsadresse: Grenseveien 82  
0663 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 09.04.2019 - 31.12.2019

### 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: Paul Magnus Sundal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2020

### Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

*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, 11.08.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	10 899	
Sum kostnader		10 899	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>-10 899</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 783	
Sum finansinntekter		2 783	
Annen rentekostnad		638 023	
Sum finanskostnader		638 023	
<b>Netto finans</b>		<b>-635 240</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-646 139</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-146 015	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-500 124</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-500 124</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-500 124</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	3	-500 124	
Sum overføringer og disponeringer		-500 124	



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2	146 015	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>146 015</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	326 571 985	
Lån til foretak i samme konsern	5	5 865 000	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>332 436 985</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>332 583 000</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		43 344	
<b>Sum fordringer</b>		<b>43 344</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		20 526 955	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>20 526 955</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>20 570 299</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>353 153 299</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	3,6	30 000	
Annen innskutt egenkapital		117 679 930	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>117 709 930</b>	



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-500 124	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-500 124</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>117 209 806</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	219 635 680	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>219 635 680</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>219 635 680</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 045 597	
Annen kortsiktig gjeld		15 262 216	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>16 307 813</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>235 943 493</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>353 153 299</b>	<b>0</b>



**Årsregnskap 2019  
for  
Ba23 Invest AS**

**Organisasjonsnr. 922693064**

**Utarbeidet av:**

Colliers Råd & Bokføring AS  
Autorisert regnskapsførerselskap  
Bernt Ankers gate 17  
1534 MOSS  
Organisasjonsnr. 995102188



Ba23 Invest AS

## Resultatregnskap

	Note	apr-des 19
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>		
<b>Driftskostnader</b>		
Annen driftskostnad	1	10 899
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>10 899</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(10 899)</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>		
<b>Finansinntekter</b>		
Annen renteinntekt		2 783
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 783</b>
<b>Finanskostnader</b>		
Annen rentekostnad		638 023
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>638 023</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(635 240)</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>(646 139)</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	2	(146 015)
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>(500 124)</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>(500 124)</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>		
Overføringer annen egenkapital	3	(500 124)
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>(500 124)</b>

Årsregnskap for Ba23 Invest AS

Organisasjonsnr. 922693064



Ba23 Invest AS

**Balanse pr. 31.12.2019**

	Note	31.12.2019
<b>EIENDELER</b>		
<b>ANLEGGSMIDLER</b>		
<b>Immaterielle eiendeler</b>		
Utsatt skattefordel	2	146 015
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>146 015</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
Investeringer i datterselskap	4	326 571 985
Lån til foretak i samme konsern	5	5 865 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>332 436 985</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>332 583 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>		
<b>Fordringer</b>		
Andre kortsiktige fordringer		43 344
<b>Sum fordringer</b>		<b>43 344</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		20 526 955
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>20 570 299</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>353 153 299</b>



Ba23 Invest AS

## Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Innskutt egenkapital		
Selskapskapital		30 000
Annen innskutt egenkapital	3,6	117 679 930
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>117 709 930</b>
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		(500 124)
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>(500 124)</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>117 209 806</b>
<b>GJELD</b>		
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	219 635 680
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>219 635 680</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>219 635 680</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>		
Leverandørgjeld		1 045 597
Annen kortsiktig gjeld		15 262 216
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>16 307 813</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>235 943 493</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>353 153 299</b>

Oslo 15.05.2020

Odd-Erik Bunde  
Styrets lederKnut Bunde  
StyremedlemPaul Magnus Sundal  
Styremedlem



Ba23 Invest AS

## Noter 2019

### Regnskapsprinsipper:

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

#### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

#### Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

#### Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

#### Investering i datterselskap

Datterselskap 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 forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede. Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap.

#### Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Eventuell utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.



Ba23 Invest AS

**Noter 2019****Note 1 - Annen driftskostnad**

Selskapet har ytet godtgjørelse til revisor med følgende beløp:

	2019
Revisjon	2 719
Skatterådgivning	4 750
<b>Totalt</b>	<b>7 469</b>

Selskapet har ingen ansatte og er således ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapet har ikke utbetalt ytelser til ledende personer.

**Note 2 - Skattekostnad på ordinært resultat**

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2019
Betalbar skatt	0
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	-146 015
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>-146 015</b>

For inntektsåret 2019 er skattesatsen for alminnelig inntekt i Norge 22 %. Utsatt skatt og utsatt skattefordel pr 31 desember 2019 er beregnet med bruk av en skattesats på 22 %. Effekten på årets skattekostnad utgjør kr 0.

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:	2019
Resultat før skattekostnader	-646 139
Permanente og andre forskjeller	-17 570
Begrensning av rentefradrag mellom nærstående	0
Ytet konsernbidrag	-0
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>-663 709</b>

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt	2019
-Fremførbart skattemessig underskudd	663 709
<b>Sum negative skatteøkende forskjeller</b>	<b>663 709</b>

Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	-663 709
<b>Balanseført utsatt skattefordel</b>	<b>146 015</b>

**Forklaring til hvorfor årets skattekost ikke utgjør 22 % av res. før skatt**

	2019
<b>Resultat før skatt</b>	<b>-646 139</b>
22 % av resultat før skatt	-142 151
Permanente forskjeller 22 %	-3 865
<b>Beregnet skattekostnad</b>	<b>-146 015</b>
Effektiv skattesats i %	23 %



Ba23 Invest AS

## Noter 2019

### Note 3 - Overføringer annen egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen opptjent egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1/1/2019	0	0	0	0	0
Årets resultat				-500 124	-500 124
Andre EK transaksjoner	30 000	0	117 679 930	0	117 709 930
<b>Pr 31/12/2019</b>	<b>30 000</b>	<b>0</b>	<b>117 679 930</b>	<b>2 466</b>	<b>117 209 806</b>

Andre EK transaksjoner vedrører innbetaling av aksjekapital på kr. 30 000, stiftelseskostnader på kr. 20.070, samt kapitalforhøyelse med kontantinnskudd på kr. 117 700 000. Kapitalendringene ble besluttet den 11. desember 2019, innbetalt i perioden 11-17 desember 2019 og registrert i foretaksregisteret den 15. januar 2020.

### Note 4 - Investeringer i datterselskap

Selskapet har aksjer i følgende andre selskaper:

	Antall aksjer	Eier- andel %	Balanse- ført verdi	Resultat 2019	Egenkapital 31.12.2019
AS Bygdøy Allè 23	150	100%	326 571 985	-552 604	-377 960
<b>Sum</b>			<b>326 571 985</b>	<b>-552 604</b>	<b>-377 960</b>

Spesifikasjonen inneholder alle aksjer der eierandelen er over 10 % eller investeringen utgjør mer enn 50 % av egenkapitalen i årsregnskapet.

### Note 5 - Lån til foretak i samme konsern

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	2019
<b>Fordringer</b>	
Andre langsiktige fordringer	5 865 000
<b>Sum fordringer</b>	<b>5 865 000</b>



Ba23 Invest AS

## Noter 2019

### Note 6 - Selskapskapital

Selskapet har 1 177 000 aksjer pålydende kr. 1 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr. 1 177 000.

Selskapet har følgende aksjonærer:

Aksjonærens navn	Antall aksjer
Trollborg Invest AS	578 500
Bunde Eiendom AS	289 250
Kjeldsås Invest AS	289 250
Colliers Internationl Corporate AS	20 000

Selskapets aksjekapital registrert i foretaksregisteret pr. 31.12.2019 var kr. 30 000. Det ble foretatt en kapitalforhøyelse som ble besluttet den 11. desember 2019, men først registrert i foretaksregisteret den 15. januar 2020. Før kapitalendringen var alle aksjene i selskapet eid av Colliers Internationl Corporate AS

### Note 7 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Selskapet har gjeld til kredittinstitusjon på kr. 219 635 680 pr. 31.12.2019.

Som sikkerhet for gjelden er selskapets aksjer i datterselskapet AS Bygdøy Allè 23 pantsatt pålydende kr. 400 000 000. I tillegg er gjelden sikret med pant i datterselskapets eiendom.

### Note 8 - Hendelser etter balansedagen

Koronaviruset har etter avleggelse av årsregnskapet for 2019 ført til økonomisk uro både nasjonalt og internasjonalt. Det er vurdert at virusutbruddet og den økonomiske uroen på kort eller mellomlang sikt ikke vil påvirke vurderingene om fortsatt drift for selskapet.

Det er styrets vurdering at konsekvensene og tiltakene som ble innført som konsekvens av viruset, ikke vil påvirke selskapets drift på kort eller mellomlang sikt.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING  
Til generalforsamlingen i BA23 Invest AS

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert selskapet BA23 Invest AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 500.124. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### 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 utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Post- og besøksadresse:  
Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening  
Bankgiro:  
8397 05 05914

Organisasjonsnr:  
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Ploy. Dette sikrer dokumentet og dets vesentlige innholdinger etter signering.

ldfy



**Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000

«Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 25. mai 2020  
**Alpha Revisjon AS**

Roger Skogly  
Registrert revisor  
(signert elektronisk)

...

--

Post- og besøksadresse:  
Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening  
Bankgiro:  
8397 05 05914

Organisasjonsnr:  
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av PricewaterhouseCoopers. Dette sikrer dokumentet og dets innhold for endringer etter signering.

ldfy



## Elektronisk signatur

*Elektronisk signatur*

**Signert av**

*Signert av*

**Skogly, Roger**

*Fødselsdato / Fødselsdato 1971-12-27*

*Norwegian BankID*

**Dato og tid**

*Dato og tid (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

25.05.2020 15.49.17

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

*Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.*