



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 151 957
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MATBODEN EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: c/o Erik Nielsen
Langoddveien 108
1367 SNARØYA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Erik Nielsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.07.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 11.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	51 310	42 312
Sum kostnader		51 310	42 312
Driftsresultat		-51 310	-42 312
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		448	
Annen renteinntekt		151 701	568
Annen finansinntekt	2	1 197 974	
Sum finansinntekter		1 350 123	568
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	528 125	
Annen rentekostnad	3		302 119
Sum finanskostnader		528 125	302 119
Netto finans		821 998	-301 550
Ordinært resultat før skattekostnad		770 687	-343 862
Ordinært resultat etter skattekostnad		770 687	-343 862
Årsresultat		770 687	-343 862
Årsresultat etter minoritetsinteresser		770 687	-343 862
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		770 687	-343 862
Sum overføringer og disponeringer		770 687	-343 862



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		19 099	18 651
Sum fordringer		19 099	18 651
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	2	21 305 340	20 178 248
Sum investeringer		21 305 340	20 178 248
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		44 384	14 775
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		44 384	14 775
Sum omløpsmidler		21 368 824	20 211 675
SUM EIENDELER		21 368 824	20 211 675
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4,5	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	5	-23 014	-23 014
Sum innskutt egenkapital		6 986	6 986
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	313 600	1 084 287



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		-313 600	-1 084 287
Sum egenkapital		-306 614	-1 077 301
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		848	828
Annen kortsiktig gjeld	2,3	21 674 590	21 288 148
Sum kortsiktig gjeld		21 675 438	21 288 976
Sum gjeld		21 675 438	21 288 976
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 368 824	20 211 675



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 874217

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 151 957
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MATBODEN EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: c/o Erik Nielsen
Langoddveien 108
1367 SNARØYA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Erik Nielsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.07.2022

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 16.08.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 920 151 957
MATBODEN EIENDOMSINVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	51 310	42 312
Sum kostnader		51 310	42 312
Driftsresultat		-51 310	-42 312
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		448	
Annen renteinntekt		151 701	568
Annen finansinntekt	2	1 197 974	
Sum finansinntekter		1 350 123	568
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	528 125	
Annen rentekostnad	3		302 119
Sum finanskostnader		528 125	302 119
Netto finans		821 998	-301 550
Ordinært resultat før skattekostnad		770 687	-343 862
Ordinært resultat etter skattekostnad		770 687	-343 862
Årsresultat		770 687	-343 862
Årsresultat etter minoritetsinteresser		770 687	-343 862
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		770 687	-343 862
Sum overføringer og disponeringer		770 687	-343 862



Organisasjonsnr: 920 151 957
MATBODEN EIENDOMSINVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Andre kortsiktige
fordringer 19 099 18 651
Sum fordringer 19 099 18 651

Investeringer

Markedsbaserte aksjer 2 21 305 340 20 178 248
Sum investeringer 21 305 340 20 178 248

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 44 384 14 775
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 44 384 14 775

Sum omløpsmidler 21 368 824 20 211 675

SUM EIENDELER 21 368 824 20 211 675

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 4,5 30 000 30 000
Annen innskutt egenkapital 5 -23 014 -23 014
Sum innskutt egenkapital 6 986 6 986

Opptjent egenkapital

Udekket tap 5 313 600 1 084 287
Sum opptjent egenkapital -313 600 -1 084 287

Sum egenkapital -306 614 -1 077 301

Sum langsiktig gjeld 0 0

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld 848 828



Annen kortsiktig gjeld	2,3	21 674 590	21 288 148
Sum kortsiktig gjeld		21 675 438	21 288 976
Sum gjeld		21 675 438	21 288 976
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 368 824	20 211 675



Organisasjonsnr: 920 151 957
MATBODEN EIENDOMSINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



**Årsoppgjør 2021
for
Matboden Eiendomsinvest AS**

Foretaksnr. 920151957



Matboden Eiendomsinvest AS

**Resultatregnskap**

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Sum driftsinntekter		0	0
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	51 310	42 312
Sum driftskostnader		51 310	42 312
DRIFTSRESULTAT		(51 310)	(42 312)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		448	0
Annen renteinntekt		151 701	568
Annen finansinntekt	2	1 197 974	0
Sum finansinntekter		1 350 123	568
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	3	528 125	0
Annen rentekostnad	3	0	302 119
Sum finanskostnader		528 125	302 119
NETTO FINANSPOSTER		821 998	(301 550)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		770 687	(343 862)
Skattekostnad på ordinært resultat		0	0
ORDINÆRT RESULTAT		770 687	(343 862)
ARSRESULTAT		770 687	(343 862)
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER			
Fremføring av udekket tap		770 687	(343 862)
SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER		770 687	(343 862)

Årsregnskap for Matboden Eiendomsinvest AS

Organisasjonsnr. 920151957



Matboden Eiendomsinvest AS



Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		19 099	18 651
Sum fordringer		19 099	18 651
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	2	21 305 340	20 178 248
Sum investeringer		21 305 340	20 178 248
Bankinnskudd, kontanter o.l.		44 384	14 775
SUM OMLØPSMIDLER		21 368 824	20 211 675
SUM EIENDELER		21 368 824	20 211 675



Matboden Eiendomsinvest AS



Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4,5	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	5	(23 014)	(23 014)
Sum innskutt egenkapital		6 986	6 986
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	(313 600)	(1 084 287)
Sum opptjent egenkapital		(313 600)	(1 084 287)
SUM EGENKAPITAL		(306 614)	(1 077 301)
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		848	828
Annen kortsiktig gjeld	2,3	21 674 590	21 288 148
SUM KORTSIKTIG GJELD		21 675 438	21 288 976
SUM GJELD		21 675 438	21 288 976
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 368 824	20 211 675

Bærum, .../-2022

.....
Erik Nielsen, enestyre



Noter 2021

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

Inntektsføring

Inntektsføring ved opptjeningsstidspunktet. Se også eget punkt som omtaler investering i finansielle eiendeler.

Finansielle eiendeler

Selskapets verdipapirer er oppført i balansen til kostpris. Ved realisasjon av verdipapirer anvendes først inn først ut metoden.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Utsatt skatt og skattekostnad

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 ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



Noter 2021

Note 1 - Ansatte, lønnskostnad, godtgjørelser

Selskapet har i 2021 ingen ansatte, og selskapet er ikke pliktig til å opprette obligatorisk tjeneste pensjon etter lov om obligatorisk tjenstepensjon

Det er ikke kostnadsført styrehonorar i 2021.

Det er ikke gitt lån eller stillet sikkerhet til fordel for styremedlemmer eller aksjonærer.

Selskapet har ytet godtgjørelse til revisor med følgende beløp:

	I år	I fjor
Revisjon	21 178	19 250
Andre tjenester	12 125	0
Totalt	33 303	19 250

Note 2 - Markedsbaserte aksjer

	Anskaffelses kost	Balanseført verdi	Markeds verdi
Omløpsmidler			
Aksjer i Offentlig Eiendom Holding AS	5 847 534	5 847 534	5 847 534
Aksjer i Union Real Estate Fund II AS	9 370 076	9 370 076	13 907 519
Aksjer i Union Real Estate Fund III Holding AS	6 087 730	6 087 730	7 758 154
Sum markedsbaserte aksjer	21 305 340	21 305 340	27 513 207

Selskapet investerte ultimo desember-2017 kr 4 046 981 vedrørende aksjer i Union Real Estate Fund II AS. I tillegg har selskapet i perioden 2018-2021 investert ytterligere kr 9 421 076. Av samlet investering på kr 13 468 057, er samlet kr 4 097 981 tilbakebetalt aksjonærene i 2018-2021. Disse utbetalingene er klassifisert som tilbakebetaling av innbetalt kapital og følgelig gått som reduksjon av selskapets kostpris.

I tillegg har selskapet i 2020 gjort aksjeinvestering i Union Real Estate Fund III Holding AS med kr 6 134 124. Det er investert ytterligere kr 2 856 893 i 2021. Av samlet investering på kr. 8 991 017 er kr. 2 903 287 tilbakebetalt aksjonærene i 2021.

Aksjene i Offentlig Eiendom AS ble i juni 2021 overført til et nytt selskap, Offentlig Eiendom Holding AS. Overføringen ga en gevinst på 1 197 974. Den nye aksjeholdningen i Offentlig Eiendom Holding AS etter overførsel var på 6 197 904. Av samlet investeringer kr 350 369 tilbakebetalt aksjonærene i 2021. Dette selskapet ble avvirket i 2022 med en ytterligere gevinst.

Styret anser at underliggende verdier på ovennevnte investeringer minst tilsvarer bokført kostpris. Dette underbygges hvis man legger til grunn gjennomsnittlig beløp for verdijustert egenkapital for 2021 oppgitt av fondsforvalter.

Investeringene er finansiert med belåning fra selskapet Matboden Holding AS. Inkludert



Noter 2021

foretatte investeringer har selskapet overfor Union Real Estate Fund II AS kommittert seg for en samlet investering på kr 15 000 000 samt kr 10 000 000 i Union Real Estate Fund III Holding AS.

Matboden Holding AS har avgitt garanti mht innfrielse av innskuddsforpliktelsene.

Note 3 - Annen kortsiktig gjeld

Posten innbefatter uavkortet finansiering fra Matboden Holding AS vedr selskapets aksjeinvestering omtalt i note 2. Belåningen er rentebærende med Nibor 3 mnd. tillagt 2,0%. For 2021 utgjør dette kr 528 125. Som sikkerhet for belåningen har Matboden Holding AS pant i aksjene for eierselskapene nevnt i note 4. Matboden Holding AS har videre garantert ytterligere belåning for at Matboden Eiendomsinvest AS skal innfri sin innskuddsforpliktelse i angjeldende fond. Forpliktelsen er oppad begrenset til kommittert beløp på 25 mill. inkl. inkl. allerede investerte beløp. Nedbetaling av dette lånet vil ikke gjøres på bekostning av eksterne kreditorer.

Note 4 - Aksjekapital

Aksjonærene i Matboden Eiendomsinvest AS pr. 31.12.2021 er:

	<u>Ant.</u>	<u>Andel</u>
Båni Holding AS	10 000	33,33%
Toni Holding AS	10 000	33,33%
Patritus Holding AS	10 000	33,33%
Sum	30 000	100%

Styreleder Erik Nielsen eier samtlige aksjer i Patritus Holding AS.

Note 5 - Annen egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01	30 000	0	-1 107 301	-1 077 301
+Fra årets resultat			770 687	770 687
Pr 31.12.	30 000	0	-336 614	-306 614

Styret anser at forutsetning om fortsatt drift er til stede til tross for at bokført egenkapital er negativ. Dette bygger på at Matboden Holding AS vil finansiere selskapets kapitalbehov til dekning av både drift samt ytterligere aksjeinvesteringer. Det antas videre at selskapets foretatte aksjeinvesteringer har en reell verdi som overstiger den bokførte. Foreliggende estimat for verdjustert egenkapital på aksjeinvesteringen ved utløpet av 2021 ligger på ca kr 6,3 mill. over selskapets bokførte kostpris.



Matboden Eiendomsinvest AS



Noter 2021

Noter for Matboden Eiendomsinvest AS

Organisasjonsnr. 920151957



BDO AS
Malmskriverveien 18
Postboks 455
1302 Sandvika

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Matboden Eiendomsinvest AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Matboden Eiendomsinvest AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Styrets 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 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 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>

BDO AS

Tommy Benum
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1DVMMH E18Q4-5 1SAV-WEYOC-2M8GM-ZGONJ



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."

Tommy Benum

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-292558

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-07-04 19:25:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TDVMMH E18Q4-5 1SAV-WEYOC-2M8GM-ZGONJ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Matboden Eiendomsinvest AS

Noter 2021

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

Inntektsføring

Inntektsføring ved opptjeningstidspunktet. Se også eget punkt som omtaler investering i finansielle eiendeler.

Finansielle eiendeler

Selskapets verdipapirer er oppført i balansen til kostpris. Ved realisasjon av verdipapirer anvendes først inn først ut metoden.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Utsatt skatt og skattekostnad

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 ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



Matboden Eiendomsinvest AS

Noter 2021

Note 1 - Ansatte, lønnskostnad, godtgjørelser

Selskapet har i 2021 ingen ansatte, og selskapet er ikke pliktig til å opprette obligatorisk tjeneste pensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon

Det er ikke kostnadsført styrehonorar i 2021.

Det er ikke gitt lån eller stillet sikkerhet til fordel for styremedlemmer eller aksjonærer.

Selskapet har ytet godtgjørelse til revisor med følgende beløp:

	I år	I fjor
Revisjon	21 178	19 250
Andre tjenester	12 125	0
Totalt	33 303	19 250

Note 2 - Markedsbaserte aksjer

	Anskaffelses kost	Balansført verdi	Markeds verdi
Omløpsmidler			
Aksjer i Offentlig Eiendom Holding AS	5 847 534	5 847 534	5 847 534
Aksjer i Union Real Estate Fund II AS	9 370 076	9 370 076	13 907 519
Aksjer i Union Real Estate Fund III Holding AS	6 087 730	6 087 730	7 758 154
Sum markedsbaserte aksjer	21 305 340	21 305 340	27 513 207

Selskapet investerte ultimo desember-2017 kr 4 046 981 vedrørende aksjer i Union Real Estate Fund II AS. I tillegg har selskapet i perioden 2018-2021 investert ytterligere kr 9 421 076. Av samlet investering på kr 13 468 057, er samlet kr 4 097 981 tilbakebetalt aksjonærene i 2018-2021. Disse utbetalingene er klassifisert som tilbakebetaling av innbetalt kapital og følgelig gått som reduksjon av selskapets kostpris.

I tillegg har selskapet i 2020 gjort aksjeinvestering i Union Real Estate Fund III Holding AS med kr 6 134 124. Det er investert ytterligere kr 2 856 893 i 2021. Av samlet investering på kr. 8 991 017 er kr. 2 903 287 tilbakebetalt aksjonærene i 2021.

Aksjene i Offentlig Eiendom AS ble i juni 2021 overført til et nytt selskap, Offentlig Eiendom Holding AS. Overføringen ga en gevinst på 1 197 974. Den nye aksjebeholdningen i Offentlig Eiendom Holding AS etter overførsel var på 6 197 904. Av samlet investeringer kr 350 369 tilbakebetalt aksjonærene i 2021. Dette selskapet ble avviklet i 2022 med en ytterligere gevinst.

Styret anser at underliggende verdier på ovennevnte investeringer minst tilsvarer bokført kostpris. Dette underbygges hvis man legger til grunn gjennomsnittlig beløp for verdijustert egenkapital for 2021 oppgitt av fondsforvalter.

Investeringene er finansiert med belåning fra selskapet Matboden Holding AS. Inkludert



Matboden Eiendomsinvest AS

Noter 2021

foretatte investeringer har selskapet overfor Union Real Estate Fund II AS kommittert seg for en samlet investering på kr 15 000 000 samt kr 10 000 000 i Union Real Estate Fund III Holding AS.

Matboden Holding AS har avgitt garanti mht innfrielse av innskuddsforpliktelsene.

Note 3 - Annen kortsiktig gjeld

Posten innbefatter uavkortet finansiering fra Matboden Holding AS vedr selskapets aksjeinvestering omtalt i note 2. Belåningen er rentebærende med Nibor 3 mnd. tillagt 2,0%. For 2021 utgjør dette kr 528 125. Som sikkerhet for belåningen har Matboden Holding AS pant i aksjene for eierselskapene nevnt i note 4. Matboden Holding AS har videre garantert ytterligere belåning for at Matboden Eiendomsinvest AS skal innfri sin innskuddsforpliktelse i angjeldende fond. Forpliktelsen er oppad begrenset til kommittert beløp på 25 mill. inkl. inkl. allerede investerte beløp. Nedbetaling av dette lånet vil ikke gjøres på bekostning av eksterne kreditorer.

Note 4 - Aksjekapital

Aksjonærene i Matboden Eiendomsinvest AS pr. 31.12.2021 er:

	Ant.	Andel
Båni Holding AS	10 000	33,33%
Toni Holding AS	10 000	33,33%
Patritus Holding AS	10 000	33,33%
Sum	30 000	100%

Styreleder Erik Nielsen eier samtlige aksjer i Patritus Holding AS.

Note 5 - Annen egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01	30 000	0	-1 107 301	-1 077 301
+Fra årets resultat			770 687	770 687
Pr 31.12.	30 000	0	-336 614	-306 614

Styret anser at forutsetning om fortsatt drift er til stede til tross for at bokført egenkapital er negativ. Dette bygger på at Matboden Holding AS vil finansiere selskapets kapitalbehov til dekning av både drift samt ytterligere aksjeinvesteringer. Det antas videre at selskapets foretatte aksjeinvesteringer har en reell verdi som overstiger den bokførte. Foreliggende estimat for verdjustert egenkapital på aksjeinvesteringen ved utløpet av 2021 ligger på ca kr 6,3 mill. over selskapets bokførte kostpris.



Matboden Eiendomsinvest AS

Noter 2021



Matboden Eiendomsinvest AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Sum driftsinntekter		0	0
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	51 310	42 312
Sum driftskostnader		51 310	42 312
DRIFTSRESULTAT		(51 310)	(42 312)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		448	0
Annen renteinntekt		151 701	568
Annen finansinntekt	2	1 197 974	0
Sum finansinntekter		1 350 123	568
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	3	528 125	0
Annen rentekostnad	3	0	302 119
Sum finanskostnader		528 125	302 119
NETTO FINANSPOSTER		821 998	(301 550)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		770 687	(343 862)
Skattekostnad på ordinært resultat		0	0
ORDINÆRT RESULTAT		770 687	(343 862)
ÅRSRESULTAT		770 687	(343 862)
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER			
Fremføring av udekket tap		770 687	(343 862)
SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER		770 687	(343 862)



Matboden Eiendomsinvest AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		19 099	18 651
Sum fordringer		19 099	18 651
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	2	21 305 340	20 178 248
Sum investeringer		21 305 340	20 178 248
Bankinnskudd, kontanter o.l.		44 384	14 775
SUM OMLØPSMIDLER		21 368 824	20 211 675
SUM EIENDELER		21 368 824	20 211 675



Matboden Eiendomsinvest AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4,5	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	5	(23 014)	(23 014)
Sum innskutt egenkapital		6 986	6 986
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	(313 600)	(1 084 287)
Sum opptjent egenkapital		(313 600)	(1 084 287)
SUM EGENKAPITAL		(306 614)	(1 077 301)
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		848	828
Annen kortsiktig gjeld	2,3	21 674 590	21 288 148
SUM KORTSIKTIG GJELD		21 675 438	21 288 976
SUM GJELD		21 675 438	21 288 976
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 368 824	20 211 675

Bærum, .../-2022

.....
Erik Nielsen, enestyre



**Årsoppgjør 2021
for**

Matboden Eiendomsinvest AS

Foretaksnr. 920151957