



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 18.07.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 22.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	63 771	42 604
Sum kostnader		63 771	42 604
Driftsresultat		-63 771	-42 604
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 702	
Annen finansinntekt			1 901 407
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	2	113 456	
Sum finansinntekter		120 158	1 901 407
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	2		113 456
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	910 973	513 191
Annen rentekostnad		965	158
Sum finanskostnader		911 938	626 805
Netto finans		-791 780	1 274 602
Ordinært resultat før skattekostnad	4	-855 551	1 231 997
Skattekostnad på resultat	4		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-855 551	1 231 997
Årsresultat	5	-855 551	1 231 997
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-855 551	1 231 997
Totalresultat		-855 551	1 231 997
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap			313 600
Overføringer til/fra annen egenkapital	5	-855 551	918 397
Sum overføringer og disponeringer		-855 551	1 231 997



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	3		
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	2	16 713 105	12 907 667
Sum investeringer		16 713 105	12 907 667
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		13 979	56 696
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 979	56 696
Sum omløpsmidler		16 727 084	12 964 363
SUM EIENDELER		16 727 084	12 964 363
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Annen innskutt egenkapital	5	-23 014	-23 014



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum innskutt egenkapital		6 986	6 986
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	62 846	918 397
Sum opptjent egenkapital		62 846	918 397
Sum egenkapital		69 832	925 383
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 498	1 199
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	3	16 648 754	12 037 781
Sum kortsiktig gjeld		16 657 252	12 038 980
Sum gjeld		16 657 252	12 038 980
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 727 084	12 964 363



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 678942

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 18.07.2024

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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 29.07.2024

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	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	63 771	42 604
Sum kostnader		63 771	42 604
Driftsresultat		-63 771	-42 604
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 702	
Annen finansinntekt			1 901 407
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler 2		113 456	
Sum finansinntekter		120 158	1 901 407
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler 2			113 456
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	910 973	513 191
Annen rentekostnad		965	158
Sum finanskostnader		911 938	626 805
Netto finans		-791 780	1 274 602
Ordinært resultat før skattekostnad		-855 551	1 231 997
Skattekostnad på resultat	4		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-855 551	1 231 997
Årsresultat	5	-855 551	1 231 997
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-855 551	1 231 997
Totalresultat		-855 551	1 231 997
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap			313 600
Overføringer til/fra annen egenkapital	5	-855 551	918 397
Sum overføringer og disponeringer		-855 551	1 231 997



Organisasjonsnr: 920 151 957
MATBODEN EIENDOMSINVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	3		
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	2	16 713 105	12 907 667
Sum investeringer		16 713 105	12 907 667
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		13 979	56 696
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 979	56 696
Sum omløpsmidler		16 727 084	12 964 363
SUM EIENDELER		16 727 084	12 964 363
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Annen innskutt egenkapital	5	-23 014	-23 014
Sum innskutt egenkapital		6 986	6 986
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	62 846	918 397
Sum opptjent egenkapital		62 846	918 397
Sum egenkapital		69 832	925 383



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 498	1 199
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	3	16 648 754	12 037 781
Sum kortsiktig gjeld		16 657 252	12 038 980
Sum gjeld		16 657 252	12 038 980
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 727 084	12 964 363



Organisasjonsnr: 920 151 957
MATBODEN EIENDOMSINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



BDO AS
Malmskriverveien 18
1337 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 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023 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 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.

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 med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.



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

BDO AS

Roald Haugland
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: SPAGE-617C2-QPZWY-7EB4N-MYMY-VZQEK



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."

Haugland, Roald

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-877037

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-06-06 15:05:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SPAGE-6Y7C2-QPZWY-7EB4N-MYMY-VZQEK

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>



Årsregnskap 2023

Matboden Eiendomsinvest AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 920 151 957



RESULTATREGNSKAP

MATBODEN EIENDOMSINVEST AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftskostnad	1	63 771	42 604
Sum driftskostnader		63 771	42 604
Driftsresultat		-63 771	-42 604
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		6 702	0
Annen finansinntekt		0	1 901 407
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	2	113 456	0
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	2	0	113 456
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	910 973	513 191
Annen rentekostnad		965	158
Resultat av finansposter		-791 780	1 274 602
Resultat før skattekostnad	4	-855 551	1 231 997
Årsresultat	5	-855 551	1 231 997
OVERFØRINGER			
Overføringer til/fra annen egenkapital	5	-855 551	918 397
Overført til udekket tap		0	-313 600
Sum overføringer		-855 551	1 231 997



BALANSE

MATBODEN EIENDOMSINVEST AS

EIENDELER	Note	2023	2022
INVESTERINGER			
Markedsbaserte aksjer	2	16 713 105	12 907 667
Sum investeringer		16 713 105	12 907 667
Bankinnskudd, kontanter o.l.		13 979	56 696
Sum omløpsmidler		16 727 084	12 964 363
Sum eiendeler		16 727 084	12 964 363
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	5	-23 014	-23 014
Sum innskutt egenkapital		6 986	6 986
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	5	62 846	918 397
Sum opptjent egenkapital		62 846	918 397
Sum egenkapital		69 832	925 383
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		8 498	1 199
Konserngjeld	3	16 648 754	12 037 781
Sum kortsiktig gjeld		16 657 252	12 038 980
Sum gjeld		16 657 252	12 038 980
Sum egenkapital og gjeld		16 727 084	12 964 363

06.06.2024

Styret i Matboden Eiendomsinvest AS

Erik Nielsen
styreleder

MATBODEN EIENDOMSINVEST AS

SIDE 3



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av finansielle eiendeler

Selskapets verdipapirer er oppført i balansen til laveste verdi av kostpris og antatt salgsverdi. Ved markedsverdi lavere enn kostpris, nedjusteres aksjeverdien tilsvarende. Ved realisasjon av verdipapirer anvendes først inn først ut metoden



Note 1 Lønnskostnader

Matboden Eiendomsinvest AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 2 Markedsbaserte verdipapirer

	Anskaffelses kost	Balanseført verdi	Markeds verdi
Omløpsmidler			
Union Real Estate Fund II Holding AS	2 467 265	2 467 265	5 889 661
Union Real Estate Fund III Holding AS	8 899 030	8 899 030	9 122 765
Union Real Estate Fund IV Holding AS	5 346 810	5 346 810	5 469 193
Sum	16 713 105	16 713 105	20 481 619
Sum verdipapirer	16 713 105	16 713 105	20 481 619

Union Real Estate Fund II AS

Matboden Eiendomsinvest AS har i perioden 2017 - 2021 investert kr 13 468 057 i aksjer i selskapet. Av samlet investering er kr 11 000 792 tilbakebetalt aksjonærene i 2018 - 2023. Disse utbetalingene er klassifisert som tilbakebetaling av innbetalt kapital og følgelig gått som reduksjon av selskapets kostpris. Inkludert foretatte investeringer har selskapet overfor Union Real Estate Fund II AS, kommittert seg for en samlet investering på kr 15 000 000.

Union Real Estate Fund III Holding AS

Matboden Eiendomsinvest AS har i perioden 2020 - 2022 investert kr 11 802 317. Av samlet investering er kr 2 903 287 tilbakebetalt aksjonærene i 2021. Disse utbetalingene er klassifisert som tilbakebetaling av innbetalt kapital og følgelig gått som reduksjon av selskapets kostpris. Inkludert foretatte investeringer har selskapet overfor Union Real Estate Fund III AS, kommittert seg for en samlet investering på kr 10 000 000.

Union Real Estate Fund IV Holding AS

Matboden Eiendomsinvest AS har i perioden 2022 - 2023 investert kr 5 346 810. Av samlet investering er det foreløpig ikke gjort tilbakebetalinger til aksjonærene. Inkludert foretatte investeringer har selskapet overfor Union Real Estate Fund IV AS, kommittert seg for en samlet investering på kr 10 000 000.

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 2023 oppgitt av fondsforvalter.

Investeringene er finansiert med belåning fra selskapet Matboden Holding AS. Matboden Holding AS har avgitt garanti mht innfrielse av innskuddsforpliktelsene.



Note 3 Mellomværende konsern

	2023	2022
Gjeld konsern		
Lån fra Matboden Holding AS	16 648 754	12 037 781
Sum konserngjeld	16 648 754	12 037 781
Renter lån fra Matboden Holding AS	-910 973	-513 191
Sum	-910 973	-513 191

Posten innbefatter uavkortet finansiering fra Matboden Holding AS vedr selskapets aksjainvestering omtalt i note 3. Belåningen er rentebærende med Nibor 3 mnd. tillagt 2,0%.

Som sikkerhet for belåningen har Matboden Holding AS pant i aksjene for eierselskapene nevnt i note 7. 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. allerede investerte beløp. Nedbetaling av dette lånet vil ikke gjøres på bekostning av eksterne kreditorer.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-855 551	1 231 997
Permanente forskjeller	-113 456	-1 730 956
Skattepliktig inntekt	-969 007	-498 959
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2023	2022	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-3 002 553	-2 033 546	969 007
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	3 002 553	2 033 546	-969 007
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	30 000	-23 014	918 397	925 383
Årets resultat			-855 551	-855 551
Pr 31.12.2023	30 000	-23 014	62 846	69 832

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Matboden Eiendomsinvest AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	1,0	30 000
Sum	30 000		30 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Båni Holding AS	10 000	33,3	33,3
Patritus Holding AS	10 000	33,3	33,3
Toni Holding AS	10 000	33,3	33,3
Totalt antall aksjer	30 000	100,0	100,0

Aksjer eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Ordinære
Erik Nielsen	styreleder	10 000
Totalt antall aksjer		10 000