



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Elisabeth Bjølstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2022

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, 31.03.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1		
Annen driftsinntekt	1	365	
Sum inntekter		365	
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Andre driftskostnader	3	136 469	95 518
Sum kostnader		136 469	95 518
Driftsresultat		-136 104	-95 518
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4		
Annen renteinntekt		1 231	
Sum finansinntekter		1 231	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4		17 725
Annen rentekostnad		90 567	
Sum finanskostnader		90 567	17 725
Netto finans		-89 336	-17 725
Ordinært resultat før skattekostnad		-225 440	-113 243
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-49 597	-24 913
Ordinært resultat etter skattekostnad		-175 843	-88 330
Årsresultat		-175 843	-88 330
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-175 843	-88 330
Totalresultat		-175 843	-88 330
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6, 6, 6	-175 843	-88 330



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overført fra annen egenkapital	6		
Sum overføringer og disponeringer		-175 843	-88 330



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	49 597	
Sum immaterielle eiendeler		49 597	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8	4 470 486	4 234 535
Sum varige driftsmidler		4 470 486	4 234 535
Sum anleggsmidler		4 520 083	4 234 535
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		86 848	37 171
Krav på innbetaling av selskapskapital	4		113 243
Sum fordringer		86 848	150 414
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		344 574	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		344 574	
Sum omløpsmidler		431 422	150 414
SUM EIENDELER		4 951 505	4 384 949
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs	6		5 430



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen innskutt egenkapital	6		5 569
Sum innskutt egenkapital		30 000	40 999
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	6		
Annen egenkapital	6		
Udekket tap	6	164 843	
Sum opptjent egenkapital		-164 843	
Sum egenkapital		-134 843	40 999
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	4	5 073 274	
Langsiktig konserngjeld	4		
Sum annen langsiktig gjeld		5 073 274	
Sum langsiktig gjeld		5 073 274	0
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	4, 8		4 343 950
Leverandørgjeld		13 074	
Betalbar skatt	7		
Sum kortsiktig gjeld		13 074	4 343 950
Sum gjeld		5 086 348	4 343 950
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 951 505	4 384 949



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 180955

Enheten

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

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: Elisabeth Bjølstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2022

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, 09.04.2022



Organisasjonsnr: 921 066 309
ST. CROIX EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1		
Annen driftsinntekt	1	365	
Sum inntekter		365	
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Andre driftskostnader	3	136 469	95 518
Sum kostnader		136 469	95 518
Driftsresultat		-136 104	-95 518
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4		
Annen renteinntekt		1 231	
Sum finansinntekter		1 231	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4		17 725
Annen rentekostnad		90 567	
Sum finanskostnader		90 567	17 725
Netto finans		-89 336	-17 725
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-49 597	-24 913
Ordinært resultat etter skattekostnad		-175 843	-88 330
Årsresultat		-175 843	-88 330
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-175 843	-88 330
Totalresultat		-175 843	-88 330
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6, 6, 6	-175 843	-88 330
Overført fra annen egenkapital	6		
Sum overføringer og disponeringer		-175 843	-88 330





Organisasjonsnr: 921 066 309
ST. CROIX EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	7	49 597	
Sum immaterielle eiendeler		49 597	

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8	4 470 486	4 234 535
Sum varige driftsmidler		4 470 486	4 234 535

Sum anleggsmidler		4 520 083	4 234 535
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		86 848	37 171
Krav på innbetaling av selskapskapital	4		113 243
Sum fordringer		86 848	150 414

Bankinnskudd, kontanter og lignende

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

Sum omløpsmidler		431 422	150 414
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		4 951 505	4 384 949
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 6	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs	6		5 430
Annen innskutt egenkapital	6		5 569
Sum innskutt egenkapital		30 000	40 999

Opptjent egenkapital

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



Annen egenkapital	6		
Udekket tap	6	164 843	
Sum opptjent egenkapital		-164 843	
Sum egenkapital		-134 843	40 999
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	4	5 073 274	
Langsiktig konserngjeld	4		
Sum annen langsiktig gjeld		5 073 274	
Sum langsiktig gjeld		5 073 274	0
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	4, 8		4 343 950
Leverandørgjeld		13 074	
Betalbar skatt	7		
Sum kortsiktig gjeld		13 074	4 343 950
Sum gjeld		5 086 348	4 343 950
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 951 505	4 384 949



Organisasjonsnr: 921 066 309
ST. CROIX EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap 2021

St. Croix Eiendom AS

Org.nr. 921 066 309



**Årsberetning 2021
for
St. Croix Eiendom AS**

Virksomhetens art

St. Croix Eiendom AS er et eiendomsselskap med formål å drive utvikling, kjøp, salg og forvaltning av eiendom. Selskapet er lokalisert i Oslo.

Fortsatt drift

St. Croix Eiendom AS hadde i 2021 et årsresultat på NOK -175 843. Styret foreslår årets resultat på NOK -175 843 overført udekket tap. Selskapet har pr. 31.12.2021 tapt hele sin aksjekapital, men har vurdert det slik at det finnes merverdier i selskapets underliggende investeringer, slik at selskapets reelle aksjekapital fortsatt er intakt. Selskapets aksjonærer er innstilt på å styrke selskapets kapital om dette blir nødvendig.

Styret mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelse av årsregnskapet, og styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede. Styret mener årsregnskapet gir et rettvise bilde av St. Croix Eiendom AS og selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

Likestilling

Selskapet har innarbeidet policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet som eier og forvalter av fast eiendom medfører ikke forurensing av det ytre miljø.

Andre forhold

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Oslo, 17.03.2022

Vidar Sølvskudt
styreleder

Henning Tumanjan Trangerud
styremedlem



Resultatregnskap			
St. Croix Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt	1	365	0
Sum driftsinntekter		365	0
Andre driftskostnader	3	-136 469	-95 518
Sum driftskostnader		-136 469	-95 518
Driftsresultat		-136 104	-95 518
Finansinntekter og finanskostnader			
Andre renteinntekter		1 231	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	0	-17 725
Annen rentekostnad		-90 567	0
Resultat av finansposter		-89 336	-17 725
Resultat før skattekostnad		-225 440	-113 243
Skattekostnad på ordinært resultat	7	49 597	24 913
Ordinært resultat		-175 843	-88 330
Årsresultat		-175 843	-88 330
Overføringer			
Overført til udekket tap	6	-175 843	-88 330
Sum overføringer		-175 843	-88 330



Balanse			
St. Croix Eiendom AS			
EIENDELER	Note	2021	2020
Utsatt skattefordel	7	49 597	0
Sum immaterielle eiendeler		49 597	0
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8	4 470 486	4 234 535
Sum varige driftsmidler		4 470 486	4 234 535
Sum anleggsmidler		4 520 083	4 234 535
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer		86 848	37 171
Fordring på foretak i samme konsern	4	0	113 243
Sum fordringer		86 848	150 414
Bankinnskudd, kontanter o.l.		344 574	0
Sum omløpsmidler		431 422	150 414
Sum eiendeler		4 951 505	4 384 949



Balanse			
St. Croix Eiendom AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	30 000	30 000
Overkurs	6	0	5 430
Annen innskutt egenkapital	6	0	5 569
Sum innskutt egenkapital		30 000	40 999
Udekket tap	6	-164 843	0
Sum opptjent egenkapital		-164 843	0
Sum egenkapital		-134 843	40 999
Langsiktig gjeld			
Lån til aksjonær	4	5 073 274	0
Sum annen langsiktig gjeld		5 073 274	0
KORTSIKTIG GJELD			
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	4, 8	0	4 343 950
Leverandørgjeld		13 074	0
Sum kortsiktig gjeld		13 074	4 343 950
Sum gjeld		5 086 348	4 343 950
Sum egenkapital og gjeld		4 951 505	4 384 949
Oslo, 17.03.2022			
_____ Vidar Sølvskuud styreleder		_____ Henning Tumanjan Trangerud styremedlem	
_____ Vidar Arild Halvorsen styremedlem			
St. Croix Eiendom AS		Side 5	



St. Croix Eiendom AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

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

Regnskapsprinsipper

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

Leieinntekter, andre inntekter og driftskostnader

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

Klassifisering av balanseposter

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

Varige driftsmidler

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

Nedskrivning av anleggsmidler

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

Fordringer

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

Skatt

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



St. Croix Eiendom AS

Note 2 Varige driftsmidler

	Anlegg under utførelse	Tomt	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	143 084	4 091 451	4 234 535
Tilgang	235 951	0	235 951
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	379 035	4 091 451	4 470 486
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	0	0
Balanseført verdi 31.12	379 035	4 091 451	4 470 486

Årets avskrivninger Avskrives ikke Avskrives ikke

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

Selskapet har ingen ansatte.

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

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

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2021	2020
Lovpålagt revisjon	13 075	10 600
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	13 075	10 600

Tall for 2020 er eks. mva. og tall for 2021 er inkl. mva

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

	Langsiktige fordringer		Kortsiktige fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	0	0	0	113 243
Tilknyttet selskap	0	0	0	0

Selskapets kortsiktige fordring er knyttet til mottatt konsernbidrag.

	Annen langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	0	0	0	4 343 950
Gjeld til aksjonær	5 073 274	0	0	0

Selskapets kortsiktige gjeld er knyttet til konsernkontoordningen i Danske Bank. Den langsiktige gjelden er til REMA Etablering Oslo/Østlandet AS og Carona AS og blir renteberegnet på markedsmessige vilkår.



St. Croix Eiendom AS

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

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

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01	30 000	5 430	5 569	0	40 999
Årets resultat	0	0	0	-175 843	-175 843
Overført til/fra udekket tap	0	-5 430	-5 569	10 999	0
Pr. 31.12	30 000	0	0	-164 843	-134 843

Selskapets aksjekapital er tapt pr. 31.12.2021, men styret har vurdert det slik at det finnes merverdier i selskapets prosjekt slik at selskapets reelle aksjekapital fortsatt er intakt. Styret mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelse av årsregnskapet, og styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede. Styret mener årsregnskapet gir et rettviseende bilde av St. Croix Eiendom AS og selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Note 7 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel	2021	2020
Midlertidige forskjeller		
Driftsmidler	0	0
Gevinst-/ tapkonto	0	0
Netto midlertidige forskjeller	0	0
Underskudd til fremføring	-225 440	0
Forskjeller som ikke inngår i skattegrunnlaget	0	0
Grunnlag for utsatt skatt	-225 440	0
Utsatt skattefordel i balansen	-49 597	0
Fordeling av skattekostnaden	2021	2020
Betalbar skatt	0	0
For mye, for lite avsatt i fjor	0	0
Sum betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt/skattefordel	-49 597	0
Skatteeffekt av konsernbidrag	0	-24 913
Virkning av endring i skatteregler	0	0
Skattekostnad	-49 597	-24 913



St. Croix Eiendom AS

Note 8 Pantestillelser og garantier m.v.

Pr. 31.12.2021 er ingen av eiendelene til selskapet pantsatt.

Note 9 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen som påvirker regnskapet.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i St. Croix Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for St. Croix Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir 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 konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder



Building a better
working world

vår konklusjon. Betyrrende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 17. mars 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Asbjørn Ler
statsautorisert revisor



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Asbjørn Ler

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-395226

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-03-17 17:25:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JGOWJ-V0P50-84KX-T0ZPE-26VBJ-CEP2V

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>



Legally signed by
Vidar Sølvskudt
2022-03-17



Legally signed by
Vidar Anild Halvorsen
2022-03-17



Legally signed by
Henning Tumanjan Trangerud
2022-03-17


Årsregnskap 2021


St. Croix Eiendom AS


Org.nr. 921 066 309



Årsberetning 2021 for St. Croix Eiendom AS

 Legally signed by
Vidar Sølvskuud
2022-03-17

 Legally signed by
Vidar Anild Halvorsen
2022-03-17

 Legally signed by
Henning Tumanjan Trangerud
2022-03-17

Virksomhetens art

St. Croix Eiendom AS er et eiendomsselskap med formål å drive utvikling, kjøp, salg og forvaltning av eiendom. Selskapet er lokalisert i Oslo.

Fortsatt drift

St. Croix Eiendom AS hadde i 2021 et årsresultat på NOK -175 843. Styret foreslår årets resultat på NOK -175 843 overført udekket tap. Selskapet har pr. 31.12.2021 tapt hele sin aksjekapital, men har vurdert det slik at det finnes merverdier i selskapets underliggende investeringer, slik at selskapets reelle aksjekapital fortsatt er intakt. Selskapets aksjonærer er innstilt på å styrke selskapets kapital om dette blir nødvendig.

Styret mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelse av årsregnskapet, og styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede. Styret mener årsregnskapet gir et rettviseende bilde av St. Croix Eiendom AS og selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

Likestilling

Selskapet har innarbeidet policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet som eier og forvalter av fast eiendom medfører ikke forurensing av det ytre miljø.

Andre forhold

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Oslo, 17.03.2022

Vidar Sølvskuud
styreleder

Henning Tumanjan Trangerud
styremedlem



Legally signed by
Vidar Sølvskuud
2022-03-17

Legally signed by
Vidar Anild Halvorsen
2022-03-17

Legally signed by
Henning Tumanjan Trangerud
2022-03-17

Resultatregnskap

St. Croix Eiendom AS

	Note	2021	2020
Driftsinntekter og driftskostnader			
Annen driftsinntekt	1	365	0
Sum driftsinntekter		365	0
Andre driftskostnader	3	-136 469	-95 518
Sum driftskostnader		-136 469	-95 518
Driftsresultat		-136 104	-95 518
Finansinntekter og finanskostnader			
Andre renteinntekter		1 231	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	0	-17 725
Annen rentekostnad		-90 567	0
Resultat av finansposter		-89 336	-17 725
Resultat før skattekostnad		-225 440	-113 243
Skattekostnad på ordinært resultat	7	49 597	24 913
Ordinært resultat		-175 843	-88 330
Årsresultat		-175 843	-88 330
Overføringer			
Overført til udekket tap	6	-175 843	-88 330
Sum overføringer		-175 843	-88 330

St. Croix Eiendom AS

Side 3



Legally signed by
Vidar Sølvskuud
2022-03-17

Legally signed by
Vidar Anild Halvorsen
2022-03-17

Legally signed by
Henning Tumanjan Trangerud
2022-03-17

Balanse

St. Croix Eiendom AS

EIENDELER	Note	2021	2020
Utsatt skattefordel	7	49 597	0
Sum immaterielle eiendeler		49 597	0
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8	4 470 486	4 234 535
Sum varige driftsmidler		4 470 486	4 234 535
Sum anleggsmidler		4 520 083	4 234 535
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer		86 848	37 171
Fordring på foretak i samme konsern	4	0	113 243
Sum fordringer		86 848	150 414
Bankinnskudd, kontanter o.l.		344 574	0
Sum omløpsmidler		431 422	150 414
Sum eiendeler		4 951 505	4 384 949

Legally signed by
Vidar Sølvskuud
2022-03-17Legally signed by
Vidar Arild Halvorsen
2022-03-17Legally signed by
Henning Tumanjan Trangerud
2022-03-17**Balanse**

St. Croix Eiendom AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	30 000	30 000
Overkurs	6	0	5 430
Annen innskutt egenkapital	6	0	5 569
Sum innskutt egenkapital		30 000	40 999
Udekket tap	6	-164 843	0
Sum opptjent egenkapital		-164 843	0
Sum egenkapital		-134 843	40 999
Langsiktig gjeld			
Lån til aksjonær	4	5 073 274	0
Sum annen langsiktig gjeld		5 073 274	0
KORTSIKTIG GJELD			
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	4, 8	0	4 343 950
Leverandørgjeld		13 074	0
Sum kortsiktig gjeld		13 074	4 343 950
Sum gjeld		5 086 348	4 343 950
Sum egenkapital og gjeld		4 951 505	4 384 949

Oslo, 17.03.2022

Vidar Sølvskuud
styreleder_____
Henning Tumanjan Trangerud
styremedlem_____
Vidar Arild Halvorsen
styremedlem



St. Croix Eiendom AS

Legally signed by
Vidar Sølvskudt
2022-03-17

Legally signed by
Vidar Anid Halvorsen
2022-03-17

Legally signed by
Henning Turnanjan Trangerud
2022-03-17

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

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

Regnskapsprinsipper

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

Leieinntekter, andre inntekter og driftskostnader

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

Klassifisering av balanseposter

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

Varige driftsmidler

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

Nedskrivning av anleggsmidler

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

Fordringer

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

Skatt

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



St. Croix Eiendom AS

Legally signed by
Vidar Sølvskudt
2022-03-17

Legally signed by
Vidar Anid Halvorsen
2022-03-17

Legally signed by
Henning Tumanjan Trangerud
2022-03-17

Note 2 Varige driftsmidler

	Anlegg under utførelse	Tomt	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	143 084	4 091 451	4 234 535
Tilgang	235 951	0	235 951
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	379 035	4 091 451	4 470 486
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	0	0
Balansført verdi 31.12	379 035	4 091 451	4 470 486

Årets avskrivninger

Avskrives ikke Avskrives ikke

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

Selskapet har ingen ansatte.

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

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

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2021	2020
Lovpålagt revisjon	13 075	10 600
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	13 075	10 600

Tall for 2020 er eks. mva. og tall for 2021 er inkl. mva

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

	Langsiktige fordringer		Kortsiktige fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	0	0	0	113 243
Tilknyttet selskap	0	0	0	0

Selskapets kortsiktige fordring er knyttet til mottatt konsernbidrag.

	Annen langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	0	0	0	4 343 950
Gjeld til aksjonær	5 073 274	0	0	0

Selskapets kortsiktige gjeld er knyttet til konsernkontoordningen i Danske Bank. Den langsiktige gjelden er til REMA Etablering Oslo/Østlandet AS og Carona AS og blir renteberegnet på markedsmessige vilkår.



St. Croix Eiendom AS

Legally signed by
Vidar Sølvsjø
2022-03-17

Legally signed by
Vidar Anild Halvorsen
2022-03-17

Legally signed by
Henning Tumanjan Tranterud
2022-03-17

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

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

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01	30 000	5 430	5 569	0	40 999
Årets resultat	0	0	0	-175 843	-175 843
Overført til/fra udekket tap	0	-5 430	-5 569	10 999	0
Pr. 31.12	30 000	0	0	-164 843	-134 843

Selskapets aksjekapital er tapt pr. 31.12.2021, men styret har vurdert det slik at det finnes merverdier i selskapets prosjekt slik at selskapets reelle aksjekapital fortsatt er intakt. Styret mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelse av årsregnskapet, og styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede. Styret mener årsregnskapet gir et rettsvisende bilde av St. Croix Eiendom AS og selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Note 7 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel	2021	2020
Midlertidige forskjeller		
Driftsmidler	0	0
Gevinst-/ tapkonto	0	0
Netto midlertidige forskjeller	0	0
Underskudd til fremføring	-225 440	0
Forskjeller som ikke inngår i skattegrunnlaget	0	0
Grunnlag for utsatt skatt	-225 440	0
Utsatt skattefordel i balansen	-49 597	0
Fordeling av skattekostnaden	2021	2020
Betalbar skatt	0	0
For mye, for lite avsatt i fjor	0	0
Sum betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt/skattefordel	-49 597	0
Skatteeffekt av konsernbidrag	0	-24 913
Virkning av endring i skatteregler	0	0
Skattekostnad	-49 597	-24 913



St. Croix Eiendom AS

Note 8 Pantestillelser og garantier m.v.

Pr. 31.12.2021 er ingen av eiendelene til selskapet pantsatt.

Note 9 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen som påvirker regnskapet.



Legally signed by
Vidar Sølvskudt
2022-03-17



Legally signed by¹
Vidar Anild Halvorsen
2022-03-17



Legally signed by
Henning Tumanjan Trangerud
2022-03-17