



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 419 946  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: CAPTIVA EIENDOM HOLDING AS  
Forretningsadresse: c/o Captiva Financial Services AS  
Frøyas gate 15  
0273 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Frank Jarle Berg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 04.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	30 459	42 213
<b>Sum kostnader</b>		<b>30 459</b>	<b>42 213</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-30 459</b>	<b>-42 213</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap			24 750 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 369 151	222 966
Annen finansinntekt			371 512
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 369 151</b>	<b>25 344 478</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 929 552	264 812
Annen finanskostnad		109	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 929 661</b>	<b>264 812</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-560 510</b>	<b>25 079 666</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-590 969</b>	<b>25 037 453</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-590 969</b>	<b>25 037 453</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-590 969</b>	<b>25 037 453</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	6		38 000 000
Overføringer annen egenkapital	6	-590 969	-12 962 547
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-590 969</b>	<b>25 037 453</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	26 989 442	26 989 442
Lån til foretak i samme konsern	5	27 899 321	4 305 592
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>54 888 763</b>	<b>31 295 034</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>54 888 763</b>	<b>31 295 034</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	5		24 750 000
<b>Sum fordringer</b>			<b>24 750 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 367</b>	<b>2 652</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 367</b>	<b>24 752 652</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>54 893 130</b>	<b>56 047 686</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	100 000	100 000
Overkurs	6	1 762	1 762
Annen innskutt egenkapital	6	3 875 365	3 875 365
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 977 127</b>	<b>3 977 127</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen egenkapital	6	7 461 385	8 052 354
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 461 385</b>	<b>8 052 354</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>11 438 512</b>	<b>12 029 481</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	5	43 439 700	6 005 120
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>43 439 700</b>	<b>6 005 120</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>43 439 700</b>	<b>6 005 120</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		14 918	13 084
Annen kortsiktig gjeld	5		38 000 001
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>14 918</b>	<b>38 013 085</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>43 454 618</b>	<b>44 018 205</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>54 893 130</b>	<b>56 047 686</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 495609

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 419 946  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: CAPTIVA EIENDOM HOLDING AS  
Forretningsadresse: c/o Captiva Financial Services AS  
Frøyas gate 15  
0273 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Frank Jarle Berg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2023

#### Revisjon

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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 22.06.2023

---

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: 992 419 946  
CAPTIVA EIENDOM HOLDING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	30 459	42 213
<b>Sum kostnader</b>		<b>30 459</b>	<b>42 213</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-30 459</b>	<b>-42 213</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap			24 750 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 369 151	222 966
Annen finansinntekt			371 512
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 369 151</b>	<b>25 344 478</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 929 552	264 812
Annen finanskostnad		109	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 929 661</b>	<b>264 812</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-560 510</b>	<b>25 079 666</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-590 969</b>	<b>25 037 453</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-590 969</b>	<b>25 037 453</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-590 969</b>	<b>25 037 453</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	6		38 000 000
Overføringer annen egenkapital	6	-590 969	-12 962 547
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-590 969</b>	<b>25 037 453</b>



Organisasjonsnr: 992 419 946  
CAPTIVA EIENDOM HOLDING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	4	26 989 442	26 989 442
Lån til foretak i samme konsern	5	27 899 321	4 305 592
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>54 888 763</b>	<b>31 295 034</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>54 888 763</b>	<b>31 295 034</b>

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre fordringer	5		24 750 000
<b>Sum fordringer</b>			<b>24 750 000</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 367	2 652
---	--	-------	-------

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 367</b>	<b>24 752 652</b>
-------------------------	--	--------------	-------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>54 893 130</b>	<b>56 047 686</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 7	100 000	100 000
Overkurs	6	1 762	1 762
Annen innskutt egenkapital	6	3 875 365	3 875 365
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 977 127</b>	<b>3 977 127</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	7 461 385	8 052 354
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 461 385</b>	<b>8 052 354</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>11 438 512</b>	<b>12 029 481</b>
------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

##### Annen langsiktig gjeld



Øvrig langsiktig gjeld	5	43 439 700	6 005 120
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>43 439 700</b>	<b>6 005 120</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>43 439 700</b>	<b>6 005 120</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		14 918	13 084
Annen kortsiktig gjeld	5		38 000 001
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>14 918</b>	<b>38 013 085</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>43 454 618</b>	<b>44 018 205</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>54 893 130</b>	<b>56 047 686</b>



Organisasjonsnr: 992 419 946  
CAPTIVA EIENDOM HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
7

#### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1000.00	100.00	100000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Captiva Capital Partner AS	1000.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	1000.00	100.00%	

Note  
2

#### Lønn og ytelser

Det er ingen ansatte i selskapet og derav ingen plikt til å tegne obligatorisk tjenstepensjon. Det er ikke utbetalt noe godtgjørelse til styret.

Note

#### Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	17750.00	16000.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	8500.00	9625.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	26250.00	25625.00

Note

#### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



0.00

Note

4

**Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap**

**Tilknyttet selskap/datterselskap**

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Captiva Eiendom Oslo AS	100.00%	100.00%	27947357.00	761722.00

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Captiva Eiendom Oslo AS	Oslo

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

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

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

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



## Captiva Eiendom Holding AS

Org.nr: 992 419 946

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

Datterselskapet og tilknyttede selskaper 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 antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en spesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

##### *Skatter*

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Det er ingen ansatte i selskapet og derav ingen plikt til å tegne obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke utbetalt noe godtgjørelse til styret.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

**2022**



## Captiva Eiendom Holding AS

Org.nr: 992 419 946

### Noter til regnskapet for 2022

Revisjon	17 750
Andre tjenester	8 500

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 3 - Skatt

Beregning av årets skattegrunnlag:	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	-590 969	25 037 453
Resultatført konsernbidrag	0	-24 750 000
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	0	-371 512
Årets skattegrunnlag	<u>-590 969</u>	<u>-84 059</u>

Oversikt over midlertidige forskjeller	2022	2021
Akkumulert fremførbart underskudd	-675 028	-84 059
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-675 028</u>	<u>-84 059</u>
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-675 028	-84 059
Sum	<u>0</u>	<u>0</u>

Utsatt skattefordel er ikke balanseført.

#### Note 4 - Datterselskap

Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskapet

Navn på morselskap	Forretningskontor
Captiva Eiendom Oslo AS	Oslo

Selskap	Kontor	Eier-andel	Resultat 2022	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Captiva Eiendom Oslo AS	Oslo	100 %	761 722	27 947 357	26 989 442

#### Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2022	2021
Lån til foretak i samme konsern	27 899 321	4 305 592



## Captiva Eiendom Holding AS

Org.nr: 992 419 946

### Noter til regnskapet for 2022

Andre fordringer - inkl mottatt konsernbidrag	0	24 750 000
Sum	27 899 321	29 055 592

Gjeld	2022	2021
Annen kortsiktig gjeld	0	38 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	43 439 700	6 005 120
Sum	43 439 700	44 005 120

### Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2022	100 000	1 762	3 875 365	8 052 354	12 029 481
Årsresultat	0	0	0	-590 969	-590 969
Egenkapital 31.12.2022	100 000	1 762	3 875 365	7 461 385	11 438 512

### Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	100	100 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Captiva Capital Partner AS	1 000	100 %	100 %

### Note 8 - Covid-19

Selskapet er i liten/ingen grad påvirket av Covid-19.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dr Hanstengate 13, 3044 Drammen  
Postboks 560, Brakerøya, 3002 Drammen

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

[www.ey.no](http://www.ey.no)  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Captiva Eiendom Holding AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Captiva Eiendom Holding AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 og av deres resultater 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 og konsernet 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.

### 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 og konsernets 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 avvike selskapet, konsernet 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 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 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.



Building a better  
working world

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 og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 og konsernets 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet 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 rettvise bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å fastsette strategien for, samt å følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen, og vi har et udelt ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.

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.

Drammen, 13. juni 2023  
ERNST & YOUNG AS

  
Bjørn Baklid  
statsautorisert revisor



DocuSign Envelope ID: 7F02A7D2-3BE0-4F9D-BCCB-94A9DF414744

**Captiva Eiendom Holding AS**

**Org.nr: 992 419 946**

---

## **Årsrapport for 2022**

**Årsregnskap**  
**- Resultatregnskap**  
**- Balanse**  
**- Noter**

**Revisjonsberetning**



DocuSign Envelope ID: 7F02A7D2-3BE0-4F9D-BCCB-94A9DF414744

### Captiva Eiendom Holding AS

Org.nr: 992 419 946

#### Resultatregnskap

	Note	2022	2021
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	30 459	42 213
Driftsresultat		-30 459	-42 213
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		0	24 750 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 369 151	222 966
Annen finansinntekt		0	371 512
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 929 552	264 812
Annen finanskostnad		109	0
Netto finansposter		-560 510	25 079 666
Ordinært resultat før skattekostnad		-590 969	25 037 453
<b>Årsresultat</b>		<b>-590 969</b>	<b>25 037 453</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	6	0	38 000 000
Overføringer annen egenkapital	6	-590 969	-12 962 547
Sum disponert		-590 969	25 037 453



DocuSign Envelope ID: 7F02A7D2-3BE0-4F9D-BCCB-94A9DF414744

## Captiva Eiendom Holding AS

Org.nr: 992 419 946

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	4	26 989 442	26 989 442
Lån til foretak i samme konsern	5	27 899 321	4 305 592
Sum finansielle anleggsmidler		<u>54 888 763</u>	<u>31 295 034</u>
Sum anleggsmidler		<u>54 888 763</u>	<u>31 295 034</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer	5	0	24 750 000
Sum fordringer		<u>0</u>	<u>24 750 000</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>4 367</u>	<u>2 652</u>
Sum omløpsmidler		<u>4 367</u>	<u>24 752 652</u>
Sum eiendeler		<u>54 893 130</u>	<u>56 047 686</u>



DocuSign Envelope ID: 7F02A7D2-3BE0-4F9D-BCCB-94A9DF414744

## Captiva Eiendom Holding AS

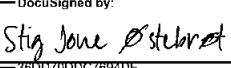
Org.nr: 992 419 946

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 7	100 000	100 000
Overkurs	6	1 762	1 762
Annen innskutt egenkapital	6	3 875 365	3 875 365
Sum innskutt egenkapital		<u>3 977 127</u>	<u>3 977 127</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	7 461 385	8 052 354
Sum opptjent egenkapital		<u>7 461 385</u>	<u>8 052 354</u>
Sum egenkapital		<u>11 438 512</u>	<u>12 029 481</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	5	43 439 700	6 005 120
Sum annen langsiktig gjeld		<u>43 439 700</u>	<u>6 005 120</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		14 918	13 084
Annen kortsiktig gjeld	5	0	38 000 001
Sum kortsiktig gjeld		<u>14 918</u>	<u>38 013 085</u>
Sum gjeld		<u>43 454 618</u>	<u>44 018 205</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>54 893 130</u>	<u>56 047 686</u>

31. desember 2022

Oslo, 11. mai 2023

DocuSigned by:  
  
38D770DDC7894DE  
Stig Jone Østebrot  
Styremedlem

DocuSigned by:  
  
97C9C22A93944A8...  
Olav Ellestad  
Styremedlem

DocuSigned by:  
  
FCF194C857564BE  
Frank Jarle Berg  
Styrets leder



DocuSign Envelope ID: 7F02A7D2-3BE0-4F9D-BCCB-94A9DF414744

## Captiva Eiendom Holding AS

Org.nr: 992 419 946

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

Datterselskapet og tilknyttede selskaper 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 antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringsens verdi i balansen.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

##### *Skatter*

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



DocuSign Envelope ID: 7F02A7D2-3BE0-4F9D-BCCB-94A9DF414744

## Captiva Eiendom Holding AS

Org.nr: 992 419 946

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Det er ingen ansatte i selskapet og derav ingen plikt til å tegne obligatorisk tjenstepensjon. Det er ikke utbetalt noe godtgjørelse til styret.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	<b>2022</b>
Revisjon	17 750
Andre tjenester	8 500

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 3 - Skatt

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	-590 969	25 037 453
Resultatført konsernbidrag	0	-24 750 000
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	0	-371 512
Årets skattegrunnlag	<u>-590 969</u>	<u>-84 059</u>

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	<u>-675 028</u>	<u>-84 059</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-675 028	-84 059
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	<u>-675 028</u>	<u>-84 059</u>
Sum	0	0

Utsatt skattefordel er ikke balanseført.

#### Note 4 - Datterselskap

Selskap	Kontor	Eierandel	Resultat	Egenkapital	Bokført verdi
			2022	pr. 31.12	pr. 31.12
Captiva Eiendom Oslo AS	Oslo	100 %	761 722	27 947 357	26 989 442



DocuSign Envelope ID: 7F02A7D2-3BE0-4F9D-BCCB-94A9DF414744

## Captiva Eiendom Holding AS

Org.nr: 992 419 946

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern

<b>Fordringer</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lån til foretak i samme konsern	27 899 321	4 305 592
Andre fordringer - inkl mottatt konsernbidrag	0	24 750 000
Sum	<u>27 899 321</u>	<u>29 055 592</u>

<b>Gjeld</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen kortsiktig gjeld	0	38 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	43 439 700	6 005 120
Sum	<u>43 439 700</u>	<u>44 005 120</u>

#### Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2022	100 000	1 762	3 875 365	8 052 354	12 029 481
Årsresultat	0	0	0	-590 969	-590 969
Egenkapital 31.12.2022	<u>100 000</u>	<u>1 762</u>	<u>3 875 365</u>	<u>7 461 385</u>	<u>11 438 512</u>

#### Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	100	100 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Captiva Capital Partner AS	1 000	100 %	100 %

#### Note 8 - Covid-19

Selskapet er i liten/ingen grad påvirket av Covid-19.