



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 960 610 202
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BA5 INVEST AS
Forretningsadresse: Cort Adelers gate 17
0254 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lars Gøran Steen Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2024

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, 28.09.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		141 993	28 303 303
Annen driftsinntekt		2 208	2 700
Sum inntekter		144 201	28 306 003
Kostnader			
Varekostnad		6 912	25 826 723
Lønnskostnad		187 584	426 521
Annen driftskostnad		2 361 275	886 424
Sum kostnader		2 555 771	27 139 669
Driftsresultat		-2 411 570	1 166 334
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		13 703 164	3 955 813
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		39 000 000	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 158 190	210 493
Annen renteinntekt		1 878 623	5 077 457
Annen finansinntekt		42 211 889	52 611 227
Sum finansinntekter		99 951 867	61 854 991
Nedskrivning av finansielle eiendeler			-1 080 876
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		16 359 721	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		255 800	
Annen rentekostnad		11 921 828	9 689 930
Annen finanskostnad		45 725 490	42 882 149
Sum finanskostnader		74 262 839	51 491 204
Netto finans		25 689 028	10 363 787
Ordinært resultat før skattekostnad		23 277 458	11 530 121
Skattekostnad på resultat		7 319	92 347
Ordinært resultat etter skattekostnad		23 270 139	11 437 774
Årsresultat		23 270 139	11 437 774



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Årsresultat etter minoritetsinteresser		23 270 139	11 437 774
Totalresultat		23 270 139	11 437 774
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		23 270 139	11 437 774
Sum overføringer og disponeringer		23 270 139	11 437 774



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		108 000	108 000
Sum varige driftsmidler		108 000	108 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		131 538 700	126 763 980
Lån til foretak i samme konsern		46 429 864	34 051 982
Investeringer i tilknyttet selskap		20 014 951	20 063 921
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		63 923 256	60 412 261
Investeringer i aksjer og andeler		6 322 264	5 397 716
Sum finansielle anleggsmidler		268 229 034	246 689 860
Sum anleggsmidler		268 337 034	246 797 860
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer			1 231 342
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		121 052 655	39 873 838
Konsernfordringer		35 611 894	31 293 802
Sum fordringer		156 664 549	71 167 640
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		20 726 612	56 328 188
Sum investeringer		20 726 612	56 328 188
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		23 252 004	24 274 850
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		23 252 004	24 274 850
Sum omløpsmidler		200 643 165	153 002 020



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EIENDELER		468 980 199	399 799 879
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		525 000	525 000
Overkurs		58 952	58 952
Sum innskutt egenkapital		583 952	583 952
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		167 445 601	144 175 462
Sum opptjent egenkapital		167 445 601	144 175 462
Sum egenkapital		168 029 553	144 759 414
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser		27 808 226	
Sum avsetninger for forpliktelser		27 808 226	
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld		81 944 717	92 552 906
Øvrig langsiktig gjeld		34 049 543	34 535 847
Sum annen langsiktig gjeld		115 994 260	127 088 754
Sum langsiktig gjeld		143 802 486	127 088 754
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		111 442 040	91 717 414
Leverandørgjeld		42 614	67 879
Skyldig offentlige avgifter		12 805	12 393
Kortsiktig konserngjeld		22 825 245	3 648 883
Annen kortsiktig gjeld		22 825 456	32 505 143
Sum kortsiktig gjeld		157 148 160	127 951 711
Sum gjeld		300 950 647	255 040 465



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		468 980 199	399 799 879



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Refusjon av felleskostnader eiendom	3		
Annen driftsinntekt	3	49 221 594	41 358 485
Sum inntekter		49 221 594	41 358 485
Kostnader			
Varekostnad		23 057 474	26 405 808
Lønnskostnad	4	10 558 198	5 377 617
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5, 6	4 294 040	4 658 702
Felleskostnader eiendom	3		
Annen driftskostnad	4	5 423 642	6 194 936
Sum kostnader		43 333 354	42 637 063
Driftsresultat		5 888 240	-1 278 578
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	7, 8, 9		
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	7, 10	14 307 145	16 209 633
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8		
Annen renteinntekt		2 492 645	7 165 426
Annen finansinntekt	7, 11	43 581 762	43 894 805
Sum finansinntekter		60 381 552	67 269 864
Nedskrivning av finansielle eiendeler	7	2 400 319	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8		
Annen rentekostnad		24 070 706	20 610 642
Annen finanskostnad	7, 11	47 434 125	46 305 000
Sum finanskostnader		73 905 150	66 915 642
Netto finans		-13 523 598	354 222
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 635 358	-924 356
Skattekostnad på ordinært resultat	12	1 655 510	1 613 113
Ordinært resultat etter skattekostnad		-9 290 868	-2 537 469



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Årsresultat		-9 290 868	-2 537 469
Minoritetsinteresser	13	-2 571 778	-1 120 272
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-6 719 090	-1 417 197
Totalresultat		-6 719 090	-1 417 197
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	13	-6 719 090	-1 417 198
Sum overføringer og disponeringer		-6 719 090	-1 417 198



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter o.l.	5	5 000 000	5 000 000
Goodwill	5	5 654 499	5 772 301
Sum immaterielle eiendeler		10 654 499	10 772 301
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	241 739 448	254 870 025
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	293 000	367 574
Sum varige driftsmidler		242 032 448	255 237 599
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9		
Lån til foretak i samme konsern	14, 15		
Investeringer i tilknyttet selskap	10	17 159 221	41 806 045
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	14, 15	63 923 256	60 412 261
Investeringer i aksjer og andeler	16	44 949 167	40 054 614
Andre langsiktige fordringer	14	422 521	
Sum finansielle anleggsmidler		126 454 165	142 272 920
Sum anleggsmidler		379 141 112	408 282 820
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	17	62 011 864	32 598 023
Sum varer		62 011 864	32 598 023
Fordringer			
Kundefordringer		2 144 928	2 841 712
Andre kortsiktige fordringer	15	123 873 998	31 119 561
Konsernfordringer	15		
Sum fordringer		126 018 926	33 961 273
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	11	20 726 612	56 328 188



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum investeringer		20 726 612	56 328 188
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	18	25 373 971	9 518 873
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		25 373 971	9 518 873
Sum omløpsmidler		234 131 373	132 406 357
SUM EIENDELER	19	613 272 485	540 689 177

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	20	525 000	525 000
Overkurs	13	58 952	58 952
Annen innskutt egenkapital	13		
Sum innskutt egenkapital		583 952	583 952

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	13	152 607 099	159 221 834
Sum opptjent egenkapital		152 607 099	159 221 834

Minoritetsinteresser	13	79 170	2 650 948
----------------------	----	--------	-----------

Sum egenkapital		153 270 221	162 456 734
------------------------	--	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	12	48 445 164	46 810 950
Andre avsetninger for forpliktelser	21	27 808 226	
Sum avsetninger for forpliktelser		76 253 390	46 810 950

Annen langsiktig gjeld

Obligasjonslån	14	42 711 723	35 319 784
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	158 626 100	169 334 347
Langsiktig konserngjeld	15		
Langsiktig gjeld konsern	14, 15		



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum annen langsiktig gjeld		201 337 823	204 654 131
Sum langsiktig gjeld		277 591 213	251 465 081
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	144 991 890	108 274 209
Leverandørgjeld	15	1 862 992	568 224
Betalbar skatt	12	16 553	3 920
Skyldig offentlige avgifter		1 173 323	1 059 840
Kortsiktig konserngjeld	15		
Annen kortsiktig gjeld		34 366 293	16 861 169
Sum kortsiktig gjeld		182 411 051	126 767 362
Sum gjeld		460 002 264	378 232 443
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	19	613 272 485	540 689 177



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 751617

Enheten

Organisasjonsnummer: 960 610 202
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BA5 INVEST AS
Forretningsadresse: Uranienborg terrasse 9
0351 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lars Gøran Steen Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2024

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, 07.10.2024



Organisasjonsnr: 960 610 202
BA5 INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		141 993	28 303 303
Annen driftsinntekt		2 208	2 700
Sum inntekter		144 201	28 306 003
Kostnader			
Varekostnad		6 912	25 826 723
Lønnskostnad		187 584	426 521
Annen driftskostnad		2 361 275	886 424
Sum kostnader		2 555 771	27 139 669
Driftsresultat		-2 411 570	1 166 334
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		13 703 164	3 955 813
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		39 000 000	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 158 190	210 493
Annen renteinntekt		1 878 623	5 077 457
Annen finansinntekt		42 211 889	52 611 227
Sum finansinntekter		99 951 867	61 854 991
Nedskrivning av finansielle eiendeler			-1 080 876
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		16 359 721	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		255 800	
Annen rentekostnad		11 921 828	9 689 930
Annen finanskostnad		45 725 490	42 882 149
Sum finanskostnader		74 262 839	51 491 204
Netto finans		25 689 028	10 363 787
Ordinært resultat før skattekostnad		23 277 458	11 530 121
Skattekostnad på resultat		7 319	92 347
Ordinært resultat etter skattekostnad		23 270 139	11 437 774
Årsresultat		23 270 139	11 437 774
Årsresultat etter minoritetsinteresser		23 270 139	11 437 774



Totalresultat	23 270 139	11 437 774
Overføringer og disponeringer		
Avsatt til annen egenkapital	23 270 139	11 437 774
Sum overføringer og disponeringer	23 270 139	11 437 774



Organisasjonsnr: 960 610 202
BA5 INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr			
		108 000	108 000
Sum varige driftsmidler		108 000	108 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap			
		131 538 700	126 763 980
Lån til foretak i samme konsern			
		46 429 864	34 051 982
Investeringer i tilknyttet selskap			
		20 014 951	20 063 921
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			
		63 923 256	60 412 261
Investeringer i aksjer og andeler			
		6 322 264	5 397 716
Sum finansielle anleggsmidler		268 229 034	246 689 860
Sum anleggsmidler		268 337 034	246 797 860
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer			1 231 342
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			
		121 052 655	39 873 838
Konsernfordringer			
		35 611 894	31 293 802
Sum fordringer		156 664 549	71 167 640
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer			
		20 726 612	56 328 188
Sum investeringer		20 726 612	56 328 188
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
		23 252 004	24 274 850
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		23 252 004	24 274 850
Sum omløpsmidler		200 643 165	153 002 020
SUM EIENDELER		468 980 199	399 799 879



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital	525 000	525 000
Overkurs	58 952	58 952
Sum innskutt egenkapital	583 952	583 952
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	167 445 601	144 175 462
Sum opptjent egenkapital	167 445 601	144 175 462
Sum egenkapital	168 029 553	144 759 414
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Andre avsetninger for forpliktelse	27 808 226	
Sum avsetninger for forpliktelse	27 808 226	
Annen langsiktig gjeld		
Langsiktig konserngjeld	81 944 717	92 552 906
Øvrig langsiktig gjeld	34 049 543	34 535 847
Sum annen langsiktig gjeld	115 994 260	127 088 754
Sum langsiktig gjeld	143 802 486	127 088 754
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	111 442 040	91 717 414
Leverandørgjeld	42 614	67 879
Skyldig offentlige avgifter	12 805	12 393
Kortsiktig konserngjeld	22 825 245	3 648 883
Annen kortsiktig gjeld	22 825 456	32 505 143
Sum kortsiktig gjeld	157 148 160	127 951 711
Sum gjeld	300 950 647	255 040 465
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	468 980 199	399 799 879



Organisasjonsnr: 960 610 202
BA5 INVEST AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Refusjon av felleskostnader eiendom	3		
Annen driftsinntekt	3	49 221 594	41 358 485
Sum inntekter		49 221 594	41 358 485
Kostnader			
Varekostnad		23 057 474	26 405 808
Lønnskostnad	4	10 558 198	5 377 617
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5, 6	4 294 040	4 658 702
Felleskostnader eiendom	3		
Annen driftskostnad	4	5 423 642	6 194 936
Sum kostnader		43 333 354	42 637 063
Driftsresultat		5 888 240	-1 278 578
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	7, 8, 9		
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	7, 10	14 307 145	16 209 633
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8		
Annen renteinntekt		2 492 645	7 165 426
Annen finansinntekt	7, 11	43 581 762	43 894 805
Sum finansinntekter		60 381 552	67 269 864
Nedskrivning av finansielle eiendeler	7	2 400 319	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8		
Annen rentekostnad		24 070 706	20 610 642
Annen finanskostnad	7, 11	47 434 125	46 305 000
Sum finanskostnader		73 905 150	66 915 642
Netto finans		-13 523 598	354 222
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 635 358	-924 356
Skattekostnad på ordinært resultat	12	1 655 510	1 613 113
Ordinært resultat etter skattekostnad		-9 290 868	-2 537 469
Årsresultat		-9 290 868	-2 537 469



Minoritetsinteresser	13	-2 571 778	-1 120 272
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-6 719 090	-1 417 197
Totalresultat		-6 719 090	-1 417 197
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	13	-6 719 090	-1 417 198
Sum overføringer og disponeringer		-6 719 090	-1 417 198



Organisasjonsnr: 960 610 202
BA5 INVEST AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter o.l.	5	5 000 000	5 000 000
Goodwill	5	5 654 499	5 772 301
Sum immaterielle eiendeler		10 654 499	10 772 301
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	241 739 448	254 870 025
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	6	293 000	367 574
Sum varige driftsmidler		242 032 448	255 237 599
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9		
Lån til foretak i samme konsern	14, 15		
Investeringer i tilknyttet selskap	10	17 159 221	41 806 045
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	14, 15	63 923 256	60 412 261
Investeringer i aksjer og andeler	16	44 949 167	40 054 614
Andre langsiktige fordringer	14	422 521	
Sum finansielle anleggsmidler		126 454 165	142 272 920
Sum anleggsmidler		379 141 112	408 282 820
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	17	62 011 864	32 598 023
Sum varer		62 011 864	32 598 023
Fordringer			
Kundefordringer		2 144 928	2 841 712
Andre kortsiktige fordringer	15	123 873 998	31 119 561
Konsernfordringer	15		
Sum fordringer		126 018 926	33 961 273
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	11	20 726 612	56 328 188
Sum investeringer		20 726 612	56 328 188



Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	18	25 373 971	9 518 873
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		25 373 971	9 518 873
Sum omløpsmidler		234 131 373	132 406 357
SUM EIENDELER	19	613 272 485	540 689 177
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	20	525 000	525 000
Overkurs	13	58 952	58 952
Annen innskutt egenkapital	13		
Sum innskutt egenkapital		583 952	583 952
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	152 607 099	159 221 834
Sum opptjent egenkapital		152 607 099	159 221 834
Minoritetsinteresser	13	79 170	2 650 948
Sum egenkapital		153 270 221	162 456 734
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	12	48 445 164	46 810 950
Andre avsetninger for forpliktelse	21	27 808 226	
Sum avsetninger for forpliktelse		76 253 390	46 810 950
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	14	42 711 723	35 319 784
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	158 626 100	169 334 347
Langsiktig konserngjeld	15		
Langsiktig gjeld konsern	14, 15		
Sum annen langsiktig gjeld		201 337 823	204 654 131
Sum langsiktig gjeld		277 591 213	251 465 081
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	144 991 890	108 274 209
Leverandørgjeld	15	1 862 992	568 224
Betalbar skatt	12	16 553	3 920
Skyldig offentlige avgifter		1 173 323	1 059 840
Kortsiktig konserngjeld	15		
Annen kortsiktig gjeld		34 366 293	16 861 169
Sum kortsiktig gjeld		182 411 051	126 767 362
Sum gjeld		460 002 264	378 232 443



SUM EGENKAPITAL OG GJELD	19	613 272 485	540 689 177
--------------------------	----	-------------	-------------



Organisasjonsnr: 960 610 202
BA5 INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

<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

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



Organisasjonsnr: 960 610 202
BA5 INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



BDO AS
Tærudgata 16, 2004 Lillestrøm
Postboks 134
N-2001 Lillestrøm

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Ba5 Invest AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ba5 Invest AS.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- Gir selskapsregnskapet et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettvise bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble 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 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.

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å



rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvissende 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 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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

Yngve Aslaksrud
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Aslaksrud, Yngve

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1356873

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-10-02 13:18:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4U0EF-FP0M5-P2MZV-TBT7E-7JA8O-JBE4M

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>



BA5 INVEST

Styrets årsberetning 2023 - BA5 Invest AS

I. Selskapsstruktur, eierforhold, tilholdssted og virksomhetens art

Årsberetningen omfatter morselskapet BA5 Invest AS og BA5 Invest konsernselskap. Morselskapet er 100% eid av Kim Johnsen.

BA5 sin virksomhet inkluderer kjøp, salg og utvikling av fast eiendom. BA5 er et aktivt eiendomsinvesteringsselskap i prosjektbaserte utviklingsobjekter, i tillegg til drift, utleie og utvikling av bolig- og næringseiendom. De hel- og deleide eiendommene omfattet ved årsskifte ca. 47 000 m² og løpende leieinntekter på over 90 MNOK. BA5 investerer hovedsakelig i eiendom i og rundt Oslo, men har også eierinteresser i Norge for øvrig.

I tillegg har BA5 investeringer i flere unoterte og børsnoterte aksjeselskap, både direkte, i fond og gjennom investeringsselskapet Nunchi Corp AS hvor BA5 er største eier.

II. Redegjørelse for årsregnskapet i konsern

Samlede drifts- og finansinntekter i konsernet økte fra MNOK 108,6 i 2022 til MNOK 109,6 i 2023. Årsresultatet ble i 2023 MNOK -6,7. Effektivisering av driften og kostnadsreducerende tiltak har gjort at 2023 var et økonomisk meget tilfredsstillende år hvor konsernets verdijusterte egenkapital har økt med 9,6%. Økningen i VEK skyldes hovedsakelig solide og sterke investeringer som har gitt god realisert og kalkulert gevinst.

Samlet positiv kontantstrøm på omløpsmidlene bankinnskudd og markedsbaserte aksjer fra driften i konsernet var på MNOK 15,85, mens driftsresultatet for konsernet utgjorde MNOK 5,8. Differansen skyldes i hovedsak ordinære avskrivninger og justering av eiendeler og gjeld i balansen. De bokførte eiendelene i konsernet i 2023 var på MNOK 613,3.

Konsernets likviditetsbeholdning og børsnoterte aksjer var MNOK 46,1 per 31.12.2023. Konsernets evne til egenfinansiering av investeringer er god.

Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde pr. 31.12.2023 39,7 % av samlet gjeld i konsernet, sammenlignet med 33,5 % pr. 31.12.2022. Sum eiendeler har økt med MNOK 72,6 i 2023, mot økning i kortsiktig og langsiktig | gjeld på MNOK 81,8.

Totalkapitalen var ved utgangen av året MNOK 613,2, sammenlignet med MNOK 540,7 året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2023 var 25%, sammenlignet med 30 % pr. 31.12.2022.

III. Fremtidig utvikling

Konsernets finansielle stilling er god. Selskapene eier en diversifisert eiendomsportefølje med ulike eiendommer hovedsakelig i stor Oslo-området. Styret mener at vi de siste årene har lagt et godt grunnlag for vekst i konsernets verdier gjennom gode marginer også i 2023. Med en sterk samlet EK og store merverdier ser vi at BA5 evner å levere gode resultater i et år hvor eiendomsmarkedet har vært preget av lavt transaksjonsvolum, høyere renter og økte avkastningskrav. Norges Bank sin rentebane gir god indikasjon om at utbyttekapasitet og likviditetsoverskudd fra utleie av bolig og næringseiendom vil øke i år 2025-2027. Lavere renter og lav grad av boligbygging i Oslo medfører at BA5 er godt posisjonert for verdiutvikling i eksisterende i bolig og næringseiendom. BA5 planlegger å fortsette å investere diversifisert i eiendom i stor Oslo området.



BA5 INVEST

IV. Finansiell risiko og ytre miljø

Overordnet om målsetting og strategi

BA5 konsernet er eksponert for finansiell risiko på ulike områder, hvorav rentenivå og tilgang i kapitalmarkedet vil ha størst påvirkning på driften. Målsettingen er å avdempe den finansielle risikoen. For å redusere risikoen har vi fått på plass systemer som kontinuerlig følger kontantstrøm, verdi og likviditet i prosjektene og konsern. Konsernet har i stor grad kortsiktige prosjekter på under 18 måneder med gode estimater, og har svært få tapsprosjekter i 2023.

Markedsrisiko

Konsernets eiendeler består i stor grad av bolig og næringseiendom. Endringer i markedet for bolig og næringseiendom vil påvirke konsernets mulighet til positive realisasjoner, verdjustert egenkapital og LTV. Videre kan endringer i rentenivået påvirke investeringsmulighetene i fremtidige perioder.

Kredittrisiko

Selskapet er eksponert for endringer i rentenivået, som vil påvirke lønnsomhet i både prosjekt og utleiporteføljene. Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav, men en økning kan ventes på grunn av endring i markedsforholdene. Konsernet har hittil ikke hatt vesentlige tap på fordringer. Dette gjelder også alle eksisterende kundefordringer utenfor konsern. Styret anser risikoen for tap på konsernfordringer som lav. Konsernet vurderer løpende swap-avtaler på belåning som har gitt god historisk avkastning.

Likviditetsrisiko

Styret vurderer likviditeten i konsernet som god. BA5 jobber hovedsakelig prosjektbasert, som betyr at det kommer større kapitalinnskytninger gjennom året fra realisasjon av prosjekter som finansierer videre drift. Løpende forpliktelser dekkes gjennom faste leieinntekter. Konsernet har fått plass nye systemer for ukentlig rapportering og budsjettering av kontantstrøm og likviditet. Prognoser for neste 12 mnd. tilsier at uforutsette problemer ikke kan utgjøre en fare for likviditeten på kort eller lang sikt.

V. Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for 2024 og konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

VI. Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i BA5 Invest AS:

Annen egenkapital 23 270 139

Totalt disponert 23 270 139

Forslaget er begrunnet i eiers ønske om å styrke kapitalstrukturen i selskapet.

VII. Arbeidsmiljø

Sykefraværet i konsernet var på totalt 20 timer i 2023, sammenlignet med 0 timer i 2022 (0,1 %). I perioden 2021-2023 har konsernet vokst fra 2 ansatte til 10 fulltidsansatte per 31.12.2023. Det har ikke vært uhell eller skader på personell gjennom året og styret er svært fornøyd med at BA5 er en trygg og hyggelig arbeidsplass som fremmer et sterkt og solid miljø som sikrer at de ansatte trives.



BA5 INVEST

VIII. Likestilling og diskriminering

BA5 skal være en åpen og inkluderende arbeidsplass. Det ble etablert verneombudsordning i 2022, og konsernet gjennomførte sine to første kvinnelige ansettelser. Dette er økt til 3 fulltidsansatte i 2024.

IX. Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Det er ikke tegnet styreforsikring.

X. Åpenhetsloven

Konsernet har publisert sin redegjørelse på konsernets nettsider

Elektronisk signert

Kim Johnsen
Styrets leder

Jan Martin Fjellestad
Styremedlem

Ole Fredrik B. Qvale
Styremedlem

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 3 pages before this page
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side

Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

Kim Johnsen

727d62a7-3e16-46f6-8798-a0c43b0444f9 - 2024-10-02 12:34:35 UTC +03:00
BankID - d9d9b689-2245-4850-b3bb-3412dae820c3 - NO

Ole Fredrik Boldersløy Qvale

810d062c-5376-46df-a5bd-5adf922fcf18 - 2024-10-02 13:08:23 UTC +03:00
BankID - 8ff9ba5c-d179-41ce-8a05-0fe7c5812dc2 - NO

Jan Martin Fjellestad

298a961d-87a9-479c-9027-198a5ecee66c - 2024-10-02 13:35:50 UTC +03:00
BankID - 15b1d676-9bdc-42c0-a37e-17ccb63b02e3 - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/6956b64a-224c-4a36-a13f-7967154d74bf>

 **visma sign**
www.vismasign.com



Konsernregnskap 2023 BA5 Invest AS



Balanse

BA5 Invest AS

Morselskap			Konsern	
2023	2022	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld				
Innskutt egenkapital				
525 000	525 000	20	525 000	525 000
58 952	58 952	13	58 952	58 952
<u>583 952</u>	<u>583 952</u>		<u>583 952</u>	<u>583 952</u>
Opptjent egenkapital				
167 445 601	144 175 462	13	152 607 099	159 221 834
<u>167 445 601</u>	<u>144 175 462</u>		<u>152 607 099</u>	<u>159 221 834</u>
0	0	13	79 170	2 650 948
<u>168 029 553</u>	<u>144 759 414</u>		<u>153 270 221</u>	<u>162 456 734</u>
Gjeld				
Avsetning for forpliktelser				
0	0	12	48 445 164	46 810 950
27 808 226	0	21	27 808 226	0
<u>27 808 226</u>	<u>0</u>		<u>76 253 390</u>	<u>46 810 950</u>
Annen langsiktig gjeld				
34 049 543	34 535 847	14	42 711 723	35 319 784
81 944 717	92 552 906	15	0	0
0	0	14	158 626 100	169 334 347
<u>115 994 260</u>	<u>127 088 753</u>		<u>201 337 823</u>	<u>204 654 131</u>
Kortsiktig gjeld				
111 442 040	91 717 414	14	144 991 890	108 274 209
42 614	67 879	15	1 862 992	568 224
0	0	12	16 553	3 920
12 805	12 393		1 173 323	1 059 840
22 825 245	3 648 883	15	0	0
22 825 457	32 505 144		34 366 293	16 861 169
<u>157 148 161</u>	<u>127 951 713</u>		<u>182 411 051</u>	<u>126 767 362</u>
<u>300 950 647</u>	<u>255 040 466</u>		<u>460 002 264</u>	<u>378 232 443</u>
<u>468 980 200</u>	<u>399 799 880</u>	19	<u>613 272 485</u>	<u>540 689 177</u>

Styret i BA5 Invest AS

Kim Johnsen
Styreleder / daglig leder

Jan Martin Fjellestad
Styremedlem

Ole Fredrik Boldersløw Qvale
Styremedlem



Kontantstrømanalyse 2023

BA5 Invest AS				
Morselskap		Konsern		
2023	2022	2023	2022	
<i>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter:</i>				
23 277 458	11 530 122	Resultat før skattekostnad	-7 635 358	-924 356
-7 319	-92 347	Periodens betalte skatter	-3 920	-59 897
-	-3 264 171	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-13 443 851	-3 725 872
-	-	Ordinære avskrivninger	4 294 040	9 659 274
16 359 721	-1 080 876	Nedskrivning av anleggsmidler	2 400 319	-
-52 703 164	-3 955 813	Resultatført konsernbidrag og utbytte døtre	-	-
1 231 342	6 348 191	Endring i varelager	-29 413 841	13 621 850
-	-	Endring i kundefordringer	696 784	-669 480
-25 265	37 976	Endring i leverandørgjeld	1 294 768	317 207
-	-	Poster klassifisert som inv. Eller fin. Aktiviteter	-14 307 145	-49 507 955
-30 529 715	4 944 452	Endring i andre tidsavgrensingsposter	-7 917 681	76 635 279
-42 396 942	14 467 534	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter (A)	-64 035 885	45 346 050
<i>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter:</i>				
-	-	Innbetalinger ved salg av driftsmidler	-	-
-	-	Utbetalinger ved kjøp av driftsmidler	-1 010 509	-57 002 029
35 601 576	-	Innbetaling ved salg av aksjer og andeler	56 328 188	-
-	-55 161 835	Utbetaling ved kjøp av aksjer og andeler	-3 970 005	-76 965 673
-	3 193 101	Innbetalinger ved salg av andre investeringer	-	10 855 649
-924 548	-	Utbetaling ved kjøp av andre investeringer	-924 548	-
34 677 028	-51 968 734	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter (B)	50 423 126	-123 112 053
<i>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter:</i>				
19 724 626	20 427 436	Netto endring kortsiktig bankgjeld	36 717 681	714 231
-486 304	37 705 452	Netto endring langsiktig gjeld	-3 316 308	45 014 184
-26 497 066	-	Netto utlån til døtre og tilknyttede selskaper	-3 933 516	-
13 955 813	3 126 359	Inn/utbetalinger av konsernbidrag	-	-
6 697 069	61 259 247	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter (C)	29 467 857	45 728 415
-1 022 845	23 758 047	Netto endring i kontanter (A+B+C)	15 855 098	-32 037 588
24 274 850	516 804	Beholdning av kontanter ved periodens begynnelse	9 518 873	41 556 461
23 252 004	24 274 850	Beholdning av kontanter ved periodens slutt	25 373 971	9 518 873



Noter til konsernregnskapet 2023

Regnskapsprinsipper

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

1-1 Konsolidering

Konsernregnskapet inkluderer BA5 Invest AS og selskaper som BA5 Invest AS har bestemmende innflytelse over. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Eventuelle minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører.

Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig (men ikke bestemmende) innflytelse, over den finansielle og operasjonelle styringen (normalt ved eierandel på mellom 20 % og 50 %). Konsernregnskapet inkluderer konsernets andel av resultat fra eventuelle tilknyttede selskaper regnskapsført etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse oppnås og inntil slik innflytelse opphører.

Når konsernets tapsandel overstiger investeringen i et eventuelt tilknyttet selskap, reduseres konsernets balanseførte verdi til null og ytterligere tap regnskapsføres ikke med mindre konsernet har en forpliktelse til å dekke dette tapet.

1-2 Bruk av estimater

Eventuelle estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen er utarbeidet i henhold til god regnskapsskikk.

1-3 Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs.

1-4 Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekt inntektsføres

1-5 Skatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt i selskapsregnskapet er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttgjort.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.



Noter til konsernregnskapet 2023

1-6 Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, 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 opptakstidspunktet

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, fratrukket av- og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

1-7 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.

1-8 Datterselskap

Datterselskapene 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, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbyttet / konsernbidraget andel av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

1-9 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 på krav.

1-10 Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.



Noter til konsernregnskapet 2023

Note 2 Konsernstruktur

BA5 Invest AS

BA5 Invest AS har følgende selskaper i konsernstruktur.

Selskap	Forretningskontor	Eierandel
BA5 Invest AS	Oslo	Morselskap
BA5 Ekstra 22 AS	Oslo	100 %
Gyldenløve Property Invest Norway AS	Oslo	100 %
BA5 Apartments AS	Oslo	51 %
Oslo Ventures AS	Oslo	100 %
Nordic Nutrition Group AS	Oslo	79 %
Nordic Choice AS	Oslo	79 %
BA5 Bygg AS	Oslo	100 %
Dalsroa 19 AS	Oslo	100 %
Vestvendt Holding AS	Oslo	100 %
Øysundet AS	Oslo	100 %
Trondheimsveien 154 AS	Oslo	100 %
Crico AS	Oslo	100 %
Trudvangkroken 25 AS	Oslo	100 %
Nunchi Corp AS	Oslo	51 %
Vestby Property Group AS	Oslo	100 %
Socius Capital AS	Oslo	63 %
Jordal 3 AS	Oslo	100 %
Jordal 2 AS	Oslo	100 %
Bygdøy Allè Management AS	Oslo	100 %
Ullernchaussen 110 AS	Oslo	100 %
Seilduksgaten Holding AS	Oslo	100 %
AS Seilduksgaten 7	Oslo	100 %
Pink Panther Capital AS	Oslo	100 %
Saga Østerdal Holding AS	Oslo	100 %
ET Eiendom Østerdal AS	Oslo	100 %
Saga Trans Eiendom AS	Oslo	100 %
Bestumtunet AS	Oslo	100 %
Bestumtunet BRL	Oslo	100 %
Rasmus Apartments AS	Oslo	100 %



Noter til konsernregnskapet 2023

Note 3 Inntekter

Morselskapet

Per virksomhetsområde	2023	2022
Eiendom	144 201	28 306 003
Sum	144 201	28 306 003

Geografisk fordeling	2023	2022
Norge	144 201	28 306 003
Sum	144 201	28 306 003

Konsernet

Per virksomhetsområde	2023	2022
Eiendom	49 221 594	41 358 485
Sum	49 221 594	41 358 485

Geografisk fordeling	2023	2022
Norge	49 221 594	41 358 485
Sum	49 221 594	41 358 485



Noter til konsernregnskapet 2023

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	Morselskapet		Konsernet	
	2023	2022	2023	2022
Lønninger	144 000	322 000	8 739 786	4 297 212
Arbeidsgiveravgift	22 166	47 152	1 366 034	707 092
Pensjonskostnader	0	0	244 253	88 895
Andre ytelser	21 418	57 369	208 125	284 419
Sum	187 584	426 521	10 558 198	5 377 617

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret	0	0	8	5
--	---	---	---	---

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelser til styrets medlemmer, eller medlemmer av annet administrasjons-, ledelses- eller kontrollorgan. Det er heller ikke utbetalt ytelser til ledende personer i 2023. Morselskapets lønnskostnader er relatert til styrehonorar.

OTP

Konsernet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Konsernets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Revisor

Godtgjørelse til revisor er fordelt følgende:

	Morselskapet	Konsernet
Lovpålag revisjon	281 410	964 474
Andre tjenester	282 319	282 319
Sum honorar til revisor	563 729	1 246 793

Oppgitte beløp er eks. Merverdiavgift.



Noter til konsernregnskapet 2023

Note 5 Immaterielle eiendeler

Goodwill konsern	Seilduksgaten 7 AS	Crico AS	Sum
Anskaffelseskost 01.01	2 431 362	3 458 742	5 890 104
Tilgang	0	0	0
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	2 431 362	3 458 742	5 890 104
Akkumulerte avskrivninger 31.12	97 254	138 350	235 604
Balanseført verdi 31.12	2 334 108	3 320 392	5 654 499
Årets avskrivninger	48 627	69 175	117 802
Forventet økonomisk levetid	50 år	50 år	50 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær

I forbindelse med oppkjøp av datterselskaper er det bokført merverdier og beregnet en tilhørende utsatt skatt. Hensyntatt den utsatte skatten oppstår det en goodwill i konsernregnskapet som avskrives i takt med eiendommen i de oppkjøpte selskapene. Avskrivningsplan over mer enn 5 år er begrunnet i at goodwill er knyttet opp mot fast eiendom og at forventet levetid på byggene er betydelig lenger enn 5 år.

Konsernet har i tillegg en balanseført evigvarende bruksrett balanseført til kroner 5 000 000. Bruksretten avskrives ikke.



Noter til konsernregnskapet 2023

Note 6 Varige driftsmidler

Morselskapet

Materielle eiendeler	Bygninger, fast eiendom, tomter	Driftsløsøre, inventar	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskostnad 01.01.	0	192 739	192 739
Tilgang	0	0	0
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskostnad 31.12.	0	192 739	192 739
Akkumulert avskrivning 31.12.	0	84 739	84 739
Akkumulert nedskrivning 31.12.	0	0	0
Bokført verdi 31.12.	0	108 000	108 000
Årets avskrivninger	0	0	0
Årets nedskrivninger	0	0	0

Konsernet

Materielle eiendeler	Bygninger, fast eiendom, tomter	Driftsløsøre, inventar	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskostnad 01.01.	280 228 641	932 738	281 161 379
Tilgang	1 010 509	0	1 010 509
Avgang	10 039 422	0	10 039 422
Anskaffelseskostnad 31.12.	271 199 728	932 738	272 132 466
Akkumulert avskrivning 31.12.	29 460 280	639 738	30 100 018
Akkumulert nedskrivning 31.12.	0	0	0
Bokført verdi 31.12.	241 739 448	293 000	242 032 448
Årets avskrivninger	4 101 664	74 574	4 176 238
Årets nedskrivninger	0	0	0

Økonomisk levetid varige driftsmidler

Tomter	Driftsløsøre, inventar	Bygninger og annen fast eiendom
Ubegrenset	5 år	17 - 100 år

Avskrivninger

	Morselskapet	Konsernet
Avskrivninger immaterielle eiendeler	0	117 802
Avskrivninger materielle eiendeler	0	4 176 238
Sum	0	4 294 040



Noter til konsernregnskapet 2023

Note 7 Finansposter

Morselskapet

Annen finansinntekt	2023	2022
Valutagevinst (agio)	385 623	63 443
Aksjeutbytte	2 962 945	11 388 315
Gevinst salg markedsbaserte aksjer	41 328 501	37 885 401
Verdiregulering markedsbaserte aksjer	-3 274 068	3 274 068
Annen finansinntekt	808 887	0
Sum annen finansinntekt	42 211 889	52 611 227

Annen finanskostnad	2023	2022
Valutatap (disagio)	3 752 284	3 761 198
Tap salg markedsbaserte aksjer	38 556 447	32 131 004
Verdiregulering markedsbaserte aksjer	3 384 237	6 622 947
Annen finanskostnad	32 521	367 000
Sum annen finanskostnad	45 725 490	42 882 149

Konsernet

Annen finansinntekt	2023	2022
Inntekt på inv. i tilknyttet selskap	14 307 145	16 209 633
Annen renteinntekt	2 492 645	7 165 426
Valutagevinst (Agio)	385 623	0
Aksjeutbytte	2 962 945	0
Gevinst salg markedsbaserte aksjer	41 328 501	0
Verdiregulering markedsbaserte aksjer	-3 274 068	0
Annen finansinntekt	2 491 803	43 894 805
Sum finansinntekter	60 694 594	67 269 864

Annen finanskostnad	2023	2022
Annen rentekostnad	24 070 706	20 610 642
Nedskrivning av finansielle eiendeler	2 400 319	0
Valutatap (Disagio)	3 752 284	0
Tap salg markedsbaserte aksjer	38 556 447	0
Verdiregulering markedsbaserte aksjer	3 384 237	0
Annen finanskostnad	1 708 635	46 305 000
Sum finanskostnader	73 872 628	66 915 642



Noter til konsernregnskapet 2023

Note 8 Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet og konsernselskapene har transaksjoner med datterselskaper samt øvrige konsernselskaper. Dette er i hovedsak transaksjoner vedrørende forvaltning av eiendom og finansielle forhold. Låneforhold utover ordinære kundefordringer og leverandørgjeld renteberegnes. Selskapets og konsernets prinsipp er at transaksjoner skal skje på vanlige forretningsmessige vilkår.

Morselskapet

	2023	2022
Renteinntekter fra døtre	3 158 190	210 493
Rentekostnader til datterselskaper	255 800	0
Inntektsført utbytte og konsernbidrag	13 703 164	3 955 813



Noter til konsernregnskapet 2023

Note 9 Datterselskap, tilknyttet selskap mv.

Selskapet har aksjer i følgende datterselskaper:

Selskapsnavn	Forretningskontor	Eierandel	St.andel
	Oslo	Morselskap	
BA5 Invest AS			
Gyldenløve Property Invest Norway AS	Oslo	100 %	100 %
BA5 Apartments AS	Oslo	51 %	51 %
Oslo Ventures AS	Oslo	100 %	100 %
BA5 Bygg AS	Oslo	100 %	100 %
Dalsroa 19 AS	Oslo	100 %	100 %
Vestvendt Holding AS	Oslo	100 %	100 %
Øysundet AS	Oslo	100 %	100 %
Trondheimsveien 154 AS	Oslo	100 %	100 %
Crico AS	Oslo	100 %	100 %
Trudvangkroken 25 AS	Oslo	100 %	100 %
Nunchi Corp AS	Oslo	51 %	51 %
Vestby Property Group AS	Oslo	100 %	100 %
Socius Capital AS	Oslo	63 %	63 %
Bygdøy Allè Management AS	Oslo	100 %	100 %
Seilduksgaten Holding AS	Oslo	100 %	100 %
Pink Panther Capital AS	Oslo	100 %	100 %
Saga Østerdal Holding AS	Oslo	100 %	100 %
Bestumtunet AS	Oslo	100 %	100 %
Rasmus Apartments AS	Oslo	100 %	100 %

Investeringene i datterselskapene vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet.

Investering etter kostmetoden (Selskapsregnskapet)

Selskapsnavn	Balansført verdi	Egenkapital	Resultat 2023
Gyldenløve Property Invest Norway AS	60 002	-4 607 490	-481 091
BA5 Apartments AS	15 300	83 119	58 689
Oslo Ventures AS	30 000	24 667	236
BA5 Bygg AS	30 000	30 001	20 050
Dalsroa 19 AS	30 000	23 163	-6 838
Vestvendt Holding AS	210 000	-298 920	-260 238
Øysundet AS	1 900 000	3 451 857	48 733
Trondheimsveien 154 AS	107 623 299	26 498 343	1 791 333
Crico AS	13 847 297	46 400	253 392
Trudvangkroken 25 AS	30 000	-3 646 843	-2 888 152
Nunchi Corp AS	2 530 000	-5 283 478	13 460
Vestby Property Group AS	30 000	-442 237	-466 189
Socius Capital AS	15 562	18 499	-2 609
Bygdøy Allè Management AS	5 000 000	1 000 000	-5 877 073
Seilduksgaten Holding AS	30 000	30 000	10 006 180
Pink Panther Capital AS	30 000	-2 446 940	-1 885
Saga Østerdal Holding AS	67 240	38 193	2 909 490
Bestumtunet AS	30 000	-22 000	-47 191
Rasmus Apartments AS	30 000	23 429	-2 226
Sum	131 538 700		

BA5 Invest AS

Side 10



Noter til konsernregnskapet 2023

Note 10 Datterselskap, tilknyttet selskap mv.

Selskapet har aksjer i følgende tilknyttede selskaper:

Selskapsnavn	Forretningskontor	Eierandel	St.andel
Østerdalsgata 1 Holding AS	Oslo	50 %	50 %
Mosseveien 144 - 146 AS	Oslo	50 %	50 %
Tvetenveien 167 AS	Oslo	25 %	25 %
Utsikten Carl Berner AS	Oslo	25 %	25 %
Solbergstrand Eiendom AS	Oslo	35 %	35 %
Daimyo Ekstra 77 AS	Oslo	49 %	49 %
Borggata 7-9 Invest AS	Oslo	47 %	47 %
Schønings gate holding AS	Oslo	50 %	50 %
Fjellstuveien Holding AS	Oslo	50 %	50 %
Høybråtenveien Holding AS	Oslo	50 %	50 %
Gjørstads Gate 4 Holding AS	Oslo	33 %	33 %
Estate Utvikling AS	Oslo	50 %	50 %
Nautfall AS	Oslo	50 %	50 %
Living Clean Renhold AS	Oslo	20 %	20 %
Ullem Boligutvikling AS	Oslo	50 %	50 %

Investeringen i de tilknyttede selskapene vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet.

Investering etter kostmetoden (Selskapsregnskapet)

Selskapsnavn	Balansført verdi	Egenkapital	Resultat 2023
Østerdalsgata 1 Holding AS	20 000	137 716 445	4 762 017
Mosseveien 144 - 146 AS	6 265 000	13 634 328	-1 175 642
Tvetenveien 167 AS	7 500	4 662 404	-1 099 615
Utsikten Carl Berner AS	1	-10 096 522	-4 753 269
Solbergstrand Eiendom AS	10 500	-440 750	-110 924
Daimyo Ekstra 77 AS	19 110	1 198 400	-2 463 065
Borggata 7-9 Invest AS	13 543 000	27 026 352	-997 373
Schønings gate holding AS	15 000	-16 945 080	-10 618 474
Fjellstuveien Holding AS	14 900	-2 702 923	-8 634 628
Høybråtenveien Holding AS	15 000	9 627 652	-82 845
Gjørstads Gate 4 Holding AS	10 000	-576 457	-602 112
Estate Utvikling AS	15 000	22 306	-3 349
Nautfall AS	15 000	3 533 312	41 507 657
Living Clean Renhold AS	6 030	-3 255 816	-1 968 862
Ullem Boligutvikling AS	58 910	5 124 866	-6 959 135
Sum	20 014 951		



Noter til konsernregnskapet 2023

Investering etter egenkapitalmetoden (konsernregnskapet):

Selskapsnavn	Inngående balanse	Kostpris nye selskaper	Andre endringer*	Andel av resultat	Utgående balanse
Østerdalsgata 1 Holding AS	16 092 334	0	-15 639 421	1 071 028	1 523 941
Mosseveien 144 - 146 AS	7 404 985	0	0	66 481	7 471 466
Tvetenveien 167 AS	0	0	0	0	0
GHE Holding AS	4 360 579	0	-4 360 579	0	0
Utsikten Carl Berner AS	0	0	0	0	0
Nord76 AS	1 395 393	0	0	-1 395 393	0
BA5 Ekstra 13 AS	44 139	0	0	-44 139	0
Solbergstrand Eiendom AS	0	0	0	0	0
Daimyo Ekstra 77 AS	0	0	0	0	0
Borggata 7-9 Invest AS	0	0	0	0	0
Schønings gate holding AS	0	0	0	0	0
Fjellstuveien Holding AS	1 950 125	0	0	-1 950 125	0
Høybråtenveien Holding AS	4 543 231	0	0	-837 040	3 706 191
Gjørstads Gate 4 Holding AS	0	10 000	0	-10 000	0
Estate Utvikling AS	0	15 000	0	-1 675	13 325
Nautfall AS	0	15 000	0	1 903 989	1 918 989
Living Clean Renhold AS	0	6 030	0	-6 030	0
Ullern Boligutvikling AS	6 015 260	0	0	-3 489 951	2 525 309
Sum	41 806 045	46 030	-20 000 000	-4 692 855	17 159 221

*Andre endringer er relatert til konserninterne omorganiseringer med uendret eierskap samt utdeling av utbytte.

Investeringer med bokført verdi lik null har investering i tilknyttede selskaper eller tilknyttede underkonsern med negativ egenkapital. Positive resultatandeler vil inntektsføres når investeringene har generert positiv egenkapital.

Det er inntektsført utbytte på 39 000 000 fra investering i Nautfall AS og Østerdalsgata 1 Holding AS slik at faktisk inntekt på investering i tilknyttet selskap hensyntatt utbytte utgjør 14 307 145.

Note 11 Markedsbaserte aksjer

	Virkelig verdi	Akkumulert verdiendring
Markedsbaserte aksjer	20 726 612	-3 384 237

Finansielle instrumenter er bokført til virkelig verdi. Virkelig verdi er fastsatt i henhold til observerte markedsverdier på balansedagen.

Verdireguleringen for 2023 utgjør et netto verdifall på kroner 6 658 305



Noter til konsernregnskapet 2023

Note 12 Skatt

Morselskapet

Årets skattekostnad	2023	2022
Betalbar skatt på årets resultat før konsernbidrag	0	0
Endring utsatt skatt	0	0
Kildeskatt	7 319	92 347
Skattekostnad ordinært resultat	7 319	92 347

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats

Resultat før skattekostnad	23 277 458	11 530 121
Forventet inntektsskatt etter nominell sats (22%)	5 121 041	2 536 627
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-8 567 304	-3 349 269
Andre endringer	3 453 582	904 989
Skattekostnad	7 319	92 347
Effektiv skattesats	0,0 %	0,8 %

Skattepliktig inntekt

Ordinært resultat før skattekostnad	23 277 458	11 530 121
Permanente forskjeller	-45 086 034	-19 179 762
Endring midlertidige forskjeller	24 187	130 234
Mottatt konsernbidrag	6 143 745	3 955 813
Avgitt konsernbidrag	0	0
Skattepliktig inntekt	-15 640 644	-3 563 594

Betalbar skatt i balansen

Betalbar skatt på årets resultat	-1 351 624	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 351 624	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0



Noter til konsernregnskapet 2023

Oversikt over midlertidige forskjeller	Endring	2023	2022
<i>Forskjeller som utlignes</i>			
Anleggsmidler	0	0	0
Gevinst og tapskonto	24 187	96 749	120 936
Avsetninger mv	0	-100 000	-100 000
Inntektsført avsatt utbytte	-1 170 000	1 170 000	0
Akkumulert fremførbart underskudd	15 640 643	-42 577 015	-26 936 372
Ubenyttet kredittfradrag	33 268	-99 286	-66 018
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-14 528 098	41 509 552	26 981 454
Sum	0	0	0
Utsatt skatt / (-) Utsatt skattefordel 22%	0	0	0
<i>Forskjeller som ikke utlignes</i>			
Anleggsmidler	0	0	0
Forskjeller som ikke inngår i beregningen av utsatt skatt	0	0	0
Sum	0	0	0
Utsatt skatt / (-) Utsatt skattefordel 22%	0	0	0

Konsernet

Årets skattekostnad	2023	2022
Betalbar skatt på årets resultat	13 977	0
Endring utsatt skatt	1 634 214	1 520 766
Kildeskatt	7 319	92 347
Skattekostnad ordinært resultat	1 655 510	1 613 113

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats

Resultat før skattekostnad	-7 635 358	-924 356
Forventet inntektsskatt etter nominell sats (22%)	-1 679 779	-203 358
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-3 809 561	0
Andre endringer*	7 144 850	1 816 471
Skattekostnad	1 655 510	1 613 113
Effektiv skattesats	-21,7 %	-174,5 %

Betalbar skatt i balansen

Betalbar skatt på årets resultat	16 553	3 920
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	16 553	3 920



Noter til konsernregnskapet 2023

Oversikt over midlertidige forskjeller	Endring	2023	2022
<i>Forskjeller som utlignes</i>			
Anleggsmidler	11 540 309	30 634 914	42 175 223
Gevinst og tapskonto	-27 491 259	27 612 195	120 936
Avsetninger MV	0	-100 000	-100 000
Varebeholdning	4 583 877	-4 583 877	0
Inntektsført avsatt utbytte	-1 170 000	1 170 000	0
Akkumulert fremførbart underskudd	50 668 341	-77 604 713	-26 936 372
Ubenyttet kredittfradrag	33 268	-99 286	-66 018
Inngår ikke i beregning av utsatt skatt	-49 132 594	76 068 966	26 936 372
Sum	-10 968 058	53 098 199	42 130 141
<hr/>			
Utsatt skatt / (-) Utsatt skattefordel 22%	-2 412 973	11 681 604	9 268 631
<hr/>			
<i>Forskjeller som ikke utlignes</i>			
Anleggsmidler	3 657 614	172 761 591	176 419 205
Forskjeller som ikke inngår i beregningen av utsatt skatt	-117 802	-5 654 499	-5 772 301
Sum	3 539 812	167 107 092	170 646 904
<hr/>			
Utsatt skatt / (-) Utsatt skattefordel 22%	778 759	36 763 560	37 542 319

*Andre endringer er primært relatert til selskap som ikke balansefører utsatt skattefordel i konsernet.



Noter til konsernregnskapet 2023

Note 13 Egenkapital

Morselskapet

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	525 000	58 952	0	144 175 462	144 759 414
Årets resultat	0	0	0	23 270 138	23 270 138
Egenkapital 31. 12.	525 000	58 952	0	167 445 601	168 029 553

Konsernet

	Aksjekapital	Overkurs	Minoritetsinteresser	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	525 000	58 952	2 650 948	176 699 902	179 934 802
Korreksjon*	0	0	0	-17 478 068	-17 478 068
Justert egenkapital 01.01	525 000	58 952	2 650 948	159 221 834	162 456 734
Årets resultat	0	0	-2 571 778	-6 719 090	-9 290 868
Andre bevegelser**	0	0	0	104 355	104 355
Egenkapital 31. 12.	525 000	58 952	79 170	152 607 099	153 270 221

*Sammenligningstallene er omarbeidet ved korreksjon av inngående balanse som følge av feil avdekket i avlagt konsernregnskap for 2022. Se note 19 for ytterligere informasjon

**Andre bevegelser er relatert til fraregning av konsernselskaper



Noter til konsernregnskapet 2023

Note 14 Fordringer og gjeld

Morselskap:

	2023	2022
Fordringer med forfall senere enn ett år		
Lån til foretak i samme konsern	46 429 864	34 051 982
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	63 923 256	60 412 261
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	0	0
Gjeld som er sikret ved pant o.l	74 723 807	70 752 616
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler		
Realkausjon aksjer i datter	107 623 299	107 623 299

Gjeld sikret med pant består av kassekreditt hos Pareto Bank ASA med limit på MNOK 70. Sikkerhet er stillet i fast eiendom (realkausjon) i datterselskapet Trondheimsveien 154 AS.

Selskapet har videre resterende kausjonsansvar ovenfor Pareto Bank ASA per 31.12.2023 på kroner 397 400 000 for gjeld i underliggende selskap:

Jordal 2 AS	1 500 000
Jordal 3 AS	1 500 000
Schønings Gate Holding AS	55 000 000
F6 Eiendom AS	8 900 000
Sofies Gate 7 / Nautfall	275 000 000
Vestby Property Group AS	21 500 000
Schønings gate 14 AS	34 000 000

Konsern:

	2023	2022
Fordringer med forfall senere enn ett år		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	63 923 256	60 412 261
Andre fordringer	422 521	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	0	0
Gjeld som er sikret ved pant o.l	266 899 757	256 643 758
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler		
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	241 739 448	254 870 025
Lager av varer og annen beholdning	62 011 864	32 598 023



Noter til konsernregnskapet 2023

Konsernet har kausjonsansvar ovenfor Pareto Bank ASA som beskrevet i avsnittet for morselskapet.

I tillegg er følgende pantsettelse og sikkerhetsstillelser relevante for konsernet:

Selskap	Type sikkerhet	Beløp
Seilduksgaten Holding AS	Aksjer	21 800 000
Ullernchauseen 110 AS	Eiendom	5 000 000
Trondheimsveien 154 AS	Eiendom	100 000 000

Note 15 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttede selskap

Morselskapet

Fordringer	2023	2022
Årets mottatte konsernbidrag	6 143 747	3 955 813
Fordring utbytte fra DS/TS	46 559 417	10 000 000
Andre kortsiktige fordringer	36 838 234	17 290 489
Andre langsiktige fordringer	110 353 120	94 464 243
Sum	199 894 518	125 710 545

Gjeld	2023	2022
Årets avsatte konsernbidrag	21 179 141	210 600
Annen kortsiktig gjeld	1 646 104	3 396 708
Annen langsiktig gjeld	81 944 717	92 552 906
Sum	104 769 962	96 160 214

Note 16 Aksjer og andeler

Selskap	Balanseført verdi	Eierandel
Drifti AS	17 901 804	14,1 %

Konsernet har et flertall strategiske plasseringer i aksjer og andeler. Ingen øvrige aksjeposter har en eierandel over 10%.



Noter til konsernregnskapet 2023

Note 17 Varer

	BA5 Invest AS	Konsern
Eiendomsprosjekter	0	62 011 864

Konsernets varebeholdning består av eiendomsprosjekter som er under utvikling samt eiendomsprosjekter klargjort for salg.

For konsernet er kr 40 311 864 vurdert til anskaffelseskost, mens kr 21 700 000 er vurdert til virkelig verdi.

Note 18 Bankinnskudd

Morselskapet

	2023	2022
Bundne skattetrekkmidler utgjør:	8 140	7 788

Konsernet

	2023	2022
Bundne skattetrekkmidler utgjør:	477 062	384 583

Note 19 Endring av sammenligningstall

Etter avleggelsen av konsernregnskapet for 2022 ble det avdekket vesentlige feil i regnskapet som har medført endring av sammenligningstallene med omarbeidelse.

Følgende endringer er foretatt mot avlagt konsernregnskap for 2022:

Regnskapspost	Signert regnskap	Korrigert regnskap	Endring
Salgsinntekter	67 710 099	41 358 485	-26 351 614
Avskrivninger	9 659 274	4 658 702	-5 000 572
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	49 507 955	16 209 633	-33 298 322
Skattekostnad	5 869 404	1 613 113	-4 256 291
Årsresultat	47 855 606	-2 537 469	-50 393 075

Balanse:

Goodwill	123 056 632	5 772 301	-117 284 331
Varige driftsmidler	84 590 695	255 237 599	170 646 904
Investering i tilknyttet selskap	75 104 367	41 806 045	-33 298 322
Annen egenkapital	176 699 902	159 221 834	-17 478 068
Utsatt skatt	9 268 631	46 810 950	37 542 319

BA5 Invest AS

Side 19



Noter til konsernregnskapet 2023

Note 20 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	350 000	1,5	525 000

Aksjonærer:	Antall aksjer	Eierandel
Kim Johnsen (daglig leder / styreleder)	50 250	100 %
Totalt antall aksjer	50 250	100 %

Note 21 Avsetning for forpliktelser

BA5 Invest AS har investering i tilknyttet selskap Østerdalsgata 1 Holding AS. Det er i 2023 foretatt betydelig omstrukturering i selskapsstrukturen i Østerdalsgata 1 Holding AS ved samling av flere tidligere deleide konsern under en felles konsernstruktur i Østerdalsgata 1 Holding AS. På bakgrunn av at det ikke er skjedd en overføring av både risiko og kontroll i nevnte omorganisering er det foretatt kontinuitetsgjennomskjæring av transaksjonene både i selskapsregnskapet og i konsernregnskapet til BA5 Invest AS. Dette er presentert som andre avsetninger for forpliktelser som en langsiktig gjeldspost.

Posten er ikke rentebærende og det er heller ikke et gitt forfallstidspunkt på denne forpliktelsen.

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 25 pages before this page
Dokumentet inneholder 25 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 25 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 25 sider før denne side

Detta dokument innehåller 25 sidor före denna sida

Jan Martin Fjellestad

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Jan Martin Fjellestad

bb3852c5-fc45-4d3b-93e7-29ac614f3900 - 2024-09-27 14:18:55 UTC +03:00

BankID - c2d51ff5-6e1d-4d20-a4eb-64078959e1fa - NO

Representative - Nimenkirjoitusoikeus - Firmateckningsrätt - Representant - Repræsentant

Ole Fredrik Boldersløy Qvale

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BA5 Invest AS

18fa70d2-e764-419d-a06e-65f2447665a5 - 2024-09-27 15:20:24 UTC +03:00

BankID - 59221989-0ca0-4cba-b85f-2cf9b68cafaa - NO

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Kim Johnsen

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Ba5 Invest AS

5e0b664f-8c8b-43b0-b49e-13c28c980d34 - 2024-09-27 16:02:04 UTC +03:00

BankID - 1e849d99-9789-438a-9b21-5dfd84f10391 - NO

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuutus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende