



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 160 054  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: MICHELSENS TERRASSE AS  
Forretningsadresse: Paradisalléen 8  
5232 PARADIS

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Torill Thorbjørnsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2023

### 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, 12.03.2024



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK  | Note | 2022           | 2021           |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                       |      |                |                |
| <b>Inntekter</b>  |      |                |                |
| Leieinntekt   |      | 624 981        | 577 713        |
| <b>Sum inntekter</b>  |      | <b>624 981</b> | <b>577 713</b> |
| <b>Kostnader</b>  |      |                |                |
| Lønnskostnad  | 1    |                |                |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler         | 4    |                |                |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 4    |                |                |
| Annen driftskostnad   |      | 367 225        | 391 469        |
| <b>Sum kostnader</b>  |      | <b>367 225</b> | <b>391 469</b> |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>257 756</b> | <b>186 244</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                     |      |                |                |
| Annen finansinntekt   |      | 11 220         | 11 697         |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                    |      | <b>11 220</b>  | <b>11 697</b>  |
| Annen rentekostnad  |      |                | 100            |
| Annen finanskostnad   |      | 4 775          | 4 911          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                    |      | <b>4 775</b>   | <b>5 011</b>   |
| <b>Netto finans</b>   |      | <b>6 446</b>   | <b>6 686</b>   |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                    |      | <b>264 201</b> | <b>192 931</b> |
| Skattekostnad på resultat                                     | 2    | 58 125         | 42 445         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                  |      | <b>206 076</b> | <b>150 486</b> |
| <b>Årsresultat</b>  | 3    | <b>206 076</b> | <b>150 486</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>                 |      | <b>206 076</b> | <b>150 486</b> |
| <b>Totalresultat</b>  |      | <b>206 076</b> | <b>150 486</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                          |      |                |                |
| Avsatt til annen egenkapital                                  |      | 206 076        | 150 486        |



## Resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b>               | <b>Note</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Sum overføringer og disponeringer |             | 206 076     | 150 486     |



### Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2022              | 2021              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                   |                   |
| Utsatt skattefordel                            | 2    | 152 478           | 210 603           |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>              |      | <b>152 478</b>    | <b>210 603</b>    |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom            | 4    | 18 240 697        | 18 240 697        |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr             | 4    |                   |                   |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 | 5    | <b>18 240 697</b> | <b>18 240 697</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>18 393 175</b> | <b>18 451 300</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>                                   |      |                   |                   |
| <b>Sum varer</b>                               | 6    | <b>9 092 429</b>  | <b>7 456 077</b>  |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                   |                   |
| Andre kortsiktige fordringer                   |      | 25 000            | 63 990            |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>25 000</b>     | <b>63 990</b>     |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                   |      | 437 902           | 274 490           |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>437 902</b>    | <b>274 490</b>    |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>9 555 332</b>  | <b>7 794 558</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>27 948 507</b> | <b>26 245 858</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                             |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |      |                   |                   |
| Aksjekapital                                   | 7    | 30 000            | 30 000            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                |      | <b>30 000</b>     | <b>30 000</b>     |



### Balanse

| Beløp i: NOK                      | Note | 2022              | 2021              |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                 | 9    |                   |                   |
| Udekket tap                       |      | 540 606           | 746 683           |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>-540 606</b>   | <b>-746 683</b>   |
| <b>Sum egenkapital</b>            | 3    | <b>-510 606</b>   | <b>-716 683</b>   |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |      |                   |                   |
| Utsatt skatt                      | 2    |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                   |                   |
| Konvertible lån                   | 8    |                   |                   |
| Obligasjonslån                    | 8    |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 5    | 12 600 000        | 12 600 000        |
| Ansvarlig lånekapital             | 8    | 15 468 806        | 13 898 014        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>28 068 806</b> | <b>26 498 014</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |      | <b>28 068 806</b> | <b>26 498 014</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                   |      | 390 307           | 464 527           |
| Betalbar skatt                    | 2    |                   |                   |
| Kortsiktig konserngjeld           | 8    |                   |                   |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>390 307</b>    | <b>464 527</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>28 459 113</b> | <b>26 962 540</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>27 948 507</b> | <b>26 245 858</b> |
| <b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>     |      |                   |                   |
| Garantistillelser                 | 5    |                   |                   |
| Pantstillelser                    | 5    |                   |                   |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 588825

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 921 160 054  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: MICHELSENS TERRASSE AS  
Forretningsadresse: Paradisalléen 8  
5232 PARADIS

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Torill Thorbjørnsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2023

**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, 18.07.2023



Organisasjonsnr: 921 160 054  
MICHELSENS TERRASSE AS

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>   | <b>Note</b> | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|---|-------------|----------------|----------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                       |             |                |                |
| <b>Inntekter</b>  |             |                |                |
| Leieinntekt   |             | 624 981        | 577 713        |
| <b>Sum inntekter</b>  |             | <b>624 981</b> | <b>577 713</b> |
| <b>Kostnader</b>  |             |                |                |
| Lønnskostnad  | 1           |                |                |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler         | 4           |                |                |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 4           |                |                |
| Annen driftskostnad   |             | 367 225        | 391 469        |
| <b>Sum kostnader</b>  |             | <b>367 225</b> | <b>391 469</b> |
| <b>Driftsresultat</b>   |             | <b>257 756</b> | <b>186 244</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                     |             |                |                |
| Annen finansinntekt   |             | 11 220         | 11 697         |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                    |             | <b>11 220</b>  | <b>11 697</b>  |
| Annen rentekostnad  |             |                | 100            |
| Annen finanskostnad   |             | 4 775          | 4 911          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                    |             | <b>4 775</b>   | <b>5 011</b>   |
| <b>Netto finans</b>   |             | <b>6 446</b>   | <b>6 686</b>   |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                    |             | <b>264 201</b> | <b>192 931</b> |
| Skattekostnad på resultat                                     | 2           | 58 125         | 42 445         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                  |             | <b>206 076</b> | <b>150 486</b> |
| <b>Årsresultat</b>  | 3           | <b>206 076</b> | <b>150 486</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>                 |             | <b>206 076</b> | <b>150 486</b> |
| <b>Totalresultat</b>  |             | <b>206 076</b> | <b>150 486</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                          |             |                |                |
| Avsatt til annen egenkapital                                  |             | 206 076        | 150 486        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                      |             | <b>206 076</b> | <b>150 486</b> |



Organisasjonsnr: 921 160 054  
MICHELSENS TERRASSE AS

## BALANSE

| Beløp i: NOK                                       | Note | 2022              | 2021              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                         |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                               |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                      |      |                   |                   |
| Utsatt skattefordel                                | 2    | 152 478           | 210 603           |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>                  |      | <b>152 478</b>    | <b>210 603</b>    |
| <b>Varige driftsmidler</b>                         |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger o.a.<br>fast eiendom             | 4    | 18 240 697        | 18 240 697        |
| Driftsløsøre, inventar o.<br>a. utstyr             | 4    |                   |                   |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                     | 5    | <b>18 240 697</b> | <b>18 240 697</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                           |      | <b>18 393 175</b> | <b>18 451 300</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                                |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>                                       |      |                   |                   |
| Sum varer  | 6    | 9 092 429         | 7 456 077         |
| <b>Fordringer</b>                                  |      |                   |                   |
| Andre kortsiktige<br>fordringer                    |      | 25 000            | 63 990            |
| <b>Sum fordringer</b>                              |      | <b>25 000</b>     | <b>63 990</b>     |
| <b>Bankinnskudd, kontanter<br/>og lignende</b>     |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter o.<br>l.                   |      | 437 902           | 274 490           |
| <b>Sum bankinnskudd,<br/>kontanter og lignende</b> |      | <b>437 902</b>    | <b>274 490</b>    |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                            |      | <b>9 555 332</b>  | <b>7 794 558</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>                               |      | <b>27 948 507</b> | <b>26 245 858</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG<br/>GJELD</b>          |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                        |      |                   |                   |
| Aksjekapital                                       | 7    | 30 000            | 30 000            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                    |      | <b>30 000</b>     | <b>30 000</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                        |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                                  | 9    |                   |                   |
| Udekket tap  |      | 540 606           | 746 683           |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>                    |      | <b>-540 606</b>   | <b>-746 683</b>   |



|                                   |          |                   |                   |
|-----------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| <b>Sum egenkapital</b>            | <b>3</b> | <b>-510 606</b>   | <b>-716 683</b>   |
| <b>Gjeld</b>                      |          |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |          |                   |                   |
| Utsatt skatt                      | 2        |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |          |                   |                   |
| Konvertible lån                   | 8        |                   |                   |
| Obligasjonslån                    | 8        |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 5        | 12 600 000        | 12 600 000        |
| Ansvarlig lånekapital             | 8        | 15 468 806        | 13 898 014        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |          | <b>28 068 806</b> | <b>26 498 014</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |          | <b>28 068 806</b> | <b>26 498 014</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |          |                   |                   |
| Leverandørgjeld                   |          | 390 307           | 464 527           |
| Betalbar skatt                    | 2        |                   |                   |
| Kortsiktig konserngjeld           | 8        |                   |                   |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |          | <b>390 307</b>    | <b>464 527</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                  |          | <b>28 459 113</b> | <b>26 962 540</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |          | <b>27 948 507</b> | <b>26 245 858</b> |
| <b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>     |          |                   |                   |
| Garantistillelser                 | 5        |                   |                   |
| Pantstillelser                    | 5        |                   |                   |



Organisasjonsnr: 921 160 054  
MICHELSENS TERRASSE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
7

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



**KPMG AS**  
Kanalveien 11  
P.O. Box 4 Kristianborg  
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Michelsens Terrasse AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Michelsens Terrasse 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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.

#### Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

|         |              |            |            |
|---------|--------------|------------|------------|
| Oslo    | Elverum      | Mo i Rana  | Tromsø     |
| Alta    | Finnsnes     | Molde      | Trondheim  |
| Arendal | Hamar        | Sandefjord | Tynset     |
| Bergen  | Haugesund    | Stavanger  | Ulsteinvik |
| Bode    | Knarvik      | Stord      | Alesund    |
| Drammen | Kristiansand | Straume    |            |

Penneo Dokumentnr: LUEOL-LSGNX-NDGDM-CTQCP-YGA4F-YPDXO



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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 20. juni 2023  
KPMG AS

Dejan Grahovac  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: LUEOL-LSGNX-NDGDM-CTQCP-YGA4T-YPDXO



# 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."

## Dejan Grahovac

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5992-4-3022838

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-06-20 21:29:48 UTC



Penneo Dokumentnr: LUEOL-LSCNX-NDGDM-CTQCP-YGA4T-YPDX0

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



# Årsregnskap 2022

## Michelsens Terrasse AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 921 160 054



## Resultatregnskap Michelsens Terrasse AS

| Driftsinntekter og driftskostnader        | Note     | 2022           | 2021           |
|---|----------|----------------|----------------|
| Leieinntekt                               |          | 624 981        | 577 713        |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                |          | <b>624 981</b> | <b>577 713</b> |
| Annen driftskostnad                       |          | 367 225        | 391 469        |
| <b>Sum driftskostnader</b>                |          | <b>367 225</b> | <b>391 469</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                     |          | <b>257 756</b> | <b>186 244</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |          |                |                |
| Annen finansinntekt                       |          | 11 220         | 11 697         |
| Annen rentekostnad                        |          | 0              | 100            |
| Annen finanskostnad                       |          | 4 775          | 4 911          |
| <b>Resultat av finansposter</b>           |          | <b>6 446</b>   | <b>6 686</b>   |
| Resultat før skattekostnad                |          | 264 201        | 192 931        |
| Skattekostnad på resultat                 | 2        | 58 125         | 42 445         |
| <b>Resultat</b>                           |          | <b>206 076</b> | <b>150 486</b> |
| <b>Årsresultat</b>                        | <b>3</b> | <b>206 076</b> | <b>150 486</b> |
| <b>Overføringer</b>                       |          |                |                |
| Avsatt til annen egenkapital              |          | 206 076        | 150 486        |
| <b>Sum overføringer</b>                   |          | <b>206 076</b> | <b>150 486</b> |



**Balanse**  
**Michelsens Terrasse AS**

| Eiendeler                           | Note | 2022              | 2021              |
|-------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Anleggsmidler</b>                |      |                   |                   |
| Utsatt skattefordel                 | 2    | 152 478           | 210 603           |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>   |      | <b>152 478</b>    | <b>210 603</b>    |
| <b>Varige driftsmidler</b>          |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 4    | 18 240 697        | 18 240 697        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>      | 5    | <b>18 240 697</b> | <b>18 240 697</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>            |      | <b>18 393 175</b> | <b>18 451 300</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                 |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>                        |      |                   |                   |
| Anlegg under utførelse              | 6    | 9 092 429         | 7 456 077         |
| <b>Sum varer</b>                    |      | <b>9 092 429</b>  | <b>7 456 077</b>  |
| <b>Fordringer</b>                   |      |                   |                   |
| Andre kortsiktige fordringer        |      | 25 000            | 63 990            |
| <b>Sum fordringer</b>               |      | <b>25 000</b>     | <b>63 990</b>     |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.        |      | 437 902           | 274 490           |
| <b>Sum omløpsmidler</b>             |      | <b>9 555 332</b>  | <b>7 794 558</b>  |
| <b>Sum eiendeler</b>                |      | <b>27 948 507</b> | <b>26 245 858</b> |



## Balanse Michelsens Terrasse AS

| Egenkapital og gjeld              | Note     | 2022              | 2021              |
|-----------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                |          |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |          |                   |                   |
| Aksjekapital                      | 7        | 30 000            | 30 000            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |          | <b>30 000</b>     | <b>30 000</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |          |                   |                   |
| Udekket tap                       |          | -540 606          | -746 683          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |          | <b>-540 606</b>   | <b>-746 683</b>   |
| <b>Sum egenkapital</b>            | <b>3</b> | <b>-510 606</b>   | <b>-716 683</b>   |
| <b>Gjeld</b>                      |          |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |          |                   |                   |
| Ansvarlig lån                     | 8        | 15 468 806        | 13 898 014        |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 5        | 12 600 000        | 12 600 000        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |          | <b>28 068 806</b> | <b>26 498 014</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |          |                   |                   |
| Leverandørgjeld                   |          | 390 307           | 464 527           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |          | <b>390 307</b>    | <b>464 527</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                  |          | <b>28 459 113</b> | <b>26 962 540</b> |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>   |          | <b>27 948 507</b> | <b>26 245 858</b> |

Bergen  
Styret i Michelsens Terrasse AS

Tore Grimstad  
styreleder

Dag Dalland  
styremedlem

Otto Lekven  
styremedlem

Torill Thorbjørnsen  
daglig leder

Arnt Christian Eriksen  
styremedlem

Michelsens Terrasse AS

Side 4



**Michelsens Terrasse AS**

**921 160 054**

## Regnskapsprinsipper

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

### Driftsinntekter

Leieinntekter inntektsføres når de er opptjent.

### Skatt

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

### Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

### Varer/ Anlegg under utførelse

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

### Fordringer

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

## Note 1 Lønnskostnader

Michelsens Terrasse AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.



### Michelsens Terrasse AS

921 160 054

#### Note 2 Skatt

| Årets skattekostnad                      | 2022            | 2021            |
|--|-----------------|-----------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: |                 |                 |
| Betalbar skatt                           | 0               | 0               |
| Endring i utsatt skattefordel            | 58 125          | 42 445          |
| <b>Skattekostnad ordinært resultat</b>   | <b>58 125</b>   | <b>42 445</b>   |
| Skattepliktig inntekt:                   |                 |                 |
| Resultat før skatt                       | 264 201         | 192 931         |
| Permanente forskjeller                   | 0               | 0               |
| Endring i midlertidige forskjeller       | -1 226 261      | -791 698        |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>             | <b>-962 060</b> | <b>-598 768</b> |
| Betalbar skatt i balansen:               |                 |                 |
| Betalbar skatt på årets resultat         | 0               | 0               |
| <b>Sum betalbar skatt i balansen</b>     | <b>0</b>        | <b>0</b>        |

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

|   | 2022             | 2021             | Endring           |
|---|------------------|------------------|-------------------|
| Andre forskjeller                       | 3 668 260        | 2 441 998        | -1 226 262        |
| <b>Sum</b>                              | <b>3 668 260</b> | <b>2 441 998</b> | <b>-1 226 262</b> |
| Akkumulert fremførbart underskudd       | -4 361 343       | -3 399 283       | 962 060           |
| <b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b> | <b>-693 083</b>  | <b>-957 285</b>  | <b>-264 202</b>   |
| <b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>       | <b>-152 478</b>  | <b>-210 603</b>  | <b>-58 124</b>    |

#### Note 3 Egenkapital

|                      | Aksjekapital  | Udekket tap     | Sum egenkapital |
|----------------------|---------------|-----------------|-----------------|
| Pr. 31.12.2021       | 30 000        | -746 683        | -716 683        |
| Årets resultat       |               | 206 076         | 206 076         |
| <b>Pr 31.12.2022</b> | <b>30 000</b> | <b>-540 606</b> | <b>-510 606</b> |



### Michelsens Terrasse AS

921 160 054

#### Note 4 Varige driftsmidler

|                                    | Tomter, fast eiendom | Totalt            |
|------------------------------------|----------------------|-------------------|
| Anskaffelseskost 01.01.2022        | 18 240 697           | 18 240 697        |
| Tilganger                          | 0                    | 0                 |
| Avganger                           | 0                    | 0                 |
| <b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b> | <b>18 240 697</b>    | <b>18 240 697</b> |
| <b>Bokført verdi 31.12.2022</b>    | <b>18 240 697</b>    | <b>18 240 697</b> |

Boligeiendommer og tomter avskrives ikke

#### Note 5 Pantstillelser og garantier

|  | 31.12.2022        | 31.12.2021        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b> |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner                       | 12 600 000        | 12 600 000        |
| <b>Sum</b>   | <b>12 600 000</b> | <b>12 600 000</b> |
| <b>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</b>  |                   |                   |
| Faste eiendommer                                     | 18 240 697        | 18 240 697        |
| <b>Sum</b>   | <b>18 240 697</b> | <b>18 240 697</b> |

Selskapet har ikke gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt, og ikke fordringer som forfaller mer enn 1 år etter regnskapsårets slutt

#### Note 6 Anlegg under utførelse

##### ANLEGG UNDER UTFØRELSE

|                        | 2022             | 2021             |
|------------------------|------------------|------------------|
| Anlegg under utførelse | 9 092 429        | 7 456 077        |
| <b>Sum</b>             | <b>9 092 429</b> | <b>7 456 077</b> |

Anlegg under utførelse består av prosjektkostnader og rentekostnad til byggelån aktivert pr 31.12.2022.



## Michelsens Terrasse AS

921 160 054

### Note 7 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Oversikt over aksjonærer pr. 31.12.21:

|                              | Antall aksjer | Eierandel    |
|------------------------------|---------------|--------------|
| AF Gruppen Norge AS          | 15 000        | 50 %         |
| Erstad & Lekven Utbygging AS | 15 000        | 50 %         |
| <b>Sum</b>                   | <b>30 000</b> | <b>100 %</b> |

### Note 8 Ansvarlig lån

#### Ansvarlig lån

|  | 2022              | 2021              |
|--|-------------------|-------------------|
| Gjeld til Erstad & Lekven Utbygging AS | 7 734 403         | 6 949 007         |
| Gjeld til AF Gruppen Norge AS          | 7 734 403         | 6 949 007         |
| <b>Sum</b>                             | <b>15 468 806</b> | <b>13 898 014</b> |

### Note 9 Fortsatt drift

Egenkapitalen er tapt ved årets slutt. Styret mener likevel at forutsetningen for fortsatt drift er tilstede, og at dette kan begrunnes med at selskapet har planer for utvikling på eiendommene, forventer fremtidig inntjening, samt at eierselskaper stiller seg bak forutsetning om fortsatt drift, herunder gjennom ansvarlige lån.

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

This documents contains 8 pages before this page  
Dokumentet inneholder 8 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 8 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 8 sider før denne side

Detta dokument innehåller 8 sidor före denna sida

**Torill Thorbjørnsen**

f05064ab-6f90-4901-b1da-bb844142e92e - 2023-06-16 15:53:17 UTC +03:00  
BankID - 2c0c9e67-d00f-45b4-b318-c7f455b02a21 - NO

**Arnt Christian Eriksen**

5644a735-0a77-4f79-9e58-da6128e5d986 - 2023-06-16 15:54:15 UTC +03:00  
BankID - 1e8934f2-0503-4860-942b-3bc31020df79 - NO

**Tore Grimstad**

b8585d31-cd71-4610-8947-e4bbc81ed7b4 - 2023-06-16 17:22:07 UTC +03:00  
BankID - 4cb83bad-e051-43ff-babc-45889a0ab78e - NO

**Otto Lekven**

0f649e77-c693-4729-a6c3-3b7502feb9eb - 2023-06-19 11:03:46 UTC +03:00  
BankID - c0302a51-c978-4a32-99be-cd6b14e1aa84 - NO

**Dag Dalland**

4247fc08-6a05-48f2-8f34-4024d03f6236 - 2023-06-19 11:39:16 UTC +03:00  
BankID - a91a4c47-2712-4f9f-acdf-082b321e8d27 - NO

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