



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 886 578 962  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SETTER INVEST AS  
Forretningsadresse: Syd-Varanger Industriområde  
9900 KIRKENES

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ivar Puusta  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 09.08.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 972 745	3 819 089
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 972 745</b>	<b>3 819 089</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		189 474	
Avskrivning		365 228	481 078
Annen driftskostnad		727 031	714 939
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 281 733</b>	<b>1 196 017</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 691 012</b>	<b>2 623 072</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		915 479	585 961
Annen renteinntekt			671
Annen finansinntekt		344	169
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>915 823</b>	<b>586 801</b>
Annen rentekostnad		2 168 595	1 282 989
Annen finanskostnad		1 400	1 482
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 169 995</b>	<b>1 284 471</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 254 172</b>	<b>-697 670</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 436 840</b>	<b>1 925 402</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		319 277	424 948
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 117 563</b>	<b>1 500 454</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 117 563</b>	<b>1 500 454</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 655 786	7 117 907
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner		1 868 074	1 946 504
Sum varige driftsmidler		15 523 860	9 064 411
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern		17 727 738	12 231 207
Sum finansielle anleggsmidler		17 727 738	12 231 207
Sum anleggsmidler		33 251 598	21 295 618
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		94 689	320 264
Andre fordringer		74 380	24 337
Sum fordringer		169 069	344 601
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		21 601 667	8 684 420
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		21 601 667	8 684 420
Sum omløpsmidler		21 770 736	9 029 021
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>55 022 334</b>	<b>30 324 639</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		2 900 000	2 900 000
Overkurs		5 600 000	5 600 000
Annen innskutt egenkapital		756 720	756 720
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 256 720</b>	<b>9 256 720</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-6 330 903	-6 353 736
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 330 903</b>	<b>-6 353 736</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 925 817</b>	<b>2 902 984</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		26 773	16 257
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>26 773</b>	<b>16 257</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		44 515 408	16 634 951
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>44 515 408</b>	<b>16 634 951</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>44 542 181</b>	<b>16 651 208</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 941 352	10 440 515
Leverandørgjeld		2 731 565	57 830
Betalbar skatt		15	24
Skyldige offentlige avgifter		58 877	188 196
Kortsiktig konserngjeld		1 454 365	2 879
Annen kortsiktig gjeld		368 162	81 003
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 554 336</b>	<b>10 770 447</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>52 096 517</b>	<b>27 421 655</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>55 022 334</b>	<b>30 324 639</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 881159

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 886 578 962  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SETTER INVEST AS  
Forretningsadresse: Syd-Varanger Industriområde  
9900 KIRKENES

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ivar Puusta  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 18.08.2022



Organisasjonsnr: 886 578 962  
SETTER INVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 972 745	3 819 089
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 972 745</b>	<b>3 819 089</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		189 474	
Avskrivning		365 228	481 078
Annen driftskostnad		727 031	714 939
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 281 733</b>	<b>1 196 017</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 691 012</b>	<b>2 623 072</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		915 479	585 961
Annen renteinntekt			671
Annen finansinntekt		344	169
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>915 823</b>	<b>586 801</b>
Annen rentekostnad		2 168 595	1 282 989
Annen finanskostnad		1 400	1 482
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 169 995</b>	<b>1 284 471</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 254 172</b>	<b>-697 670</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 436 840</b>	<b>1 925 402</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		319 277	424 948
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 117 563</b>	<b>1 500 454</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 117 563</b>	<b>1 500 454</b>



Organisasjonsnr: 886 578 962  
SETTER INVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	
<b>Varige driftsmidler</b>		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	13 655 786	7 117 907
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	1 868 074	1 946 504
Sum varige driftsmidler	15 523 860	9 064 411
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
Lån til foretak i samme konsern	17 727 738	12 231 207
Sum finansielle anleggsmidler	17 727 738	12 231 207
Sum anleggsmidler	33 251 598	21 295 618
<b>Omløpsmidler</b>		
<b>Varer</b>		
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer	94 689	320 264
Andre fordringer	74 380	24 337
Sum fordringer	169 069	344 601
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	21 601 667	8 684 420
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	21 601 667	8 684 420
Sum omløpsmidler	21 770 736	9 029 021
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>55 022 334</b>	<b>30 324 639</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Aksjekapital	2 900 000	2 900 000
Overkurs	5 600 000	5 600 000
Annen innskutt egenkapital	756 720	756 720
Sum innskutt egenkapital	9 256 720	9 256 720



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	-6 330 903	-6 353 736
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-6 330 903</b>	<b>-6 353 736</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2 925 817</b>	<b>2 902 984</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Utsatt skatt	26 773	16 257
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>	<b>26 773</b>	<b>16 257</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	44 515 408	16 634 951
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>44 515 408</b>	<b>16 634 951</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>44 542 181</b>	<b>16 651 208</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 941 352	10 440 515
Leverandørgjeld	2 731 565	57 830
Betalbar skatt	15	24
Skyldige offentlige avgifter	58 877	188 196
Kortsiktig konserngjeld	1 454 365	2 879
Annen kortsiktig gjeld	368 162	81 003
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>7 554 336</b>	<b>10 770 447</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>52 096 517</b>	<b>27 421 655</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>55 022 334</b>	<b>30 324 639</b>



Organisasjonsnr: 886 578 962  
SETTER INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

Note

#### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	2900.00	1000.00	2900000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Tschudi Kirkenes Eiendom AS	2900.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	2900.00	100.00%

Note

#### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

#### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

#### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Note

#### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

To the Annual Shareholders' Meeting of Setter Invest AS

### Opinion

We have audited the financial statements of Setter Invest AS (the Company), which comprise the balance sheet as at 31 December 2021, the income statement for the year then ended, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion the financial statements comply with applicable legal requirements and give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2021 and its financial performance for the year then ended in accordance with the Norwegian Accounting Act and accounting standards and practices generally accepted in Norway.

### Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the *Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements* section of our report. We are independent of the Company in accordance with the requirements of the relevant laws and regulations in Norway and the International Ethics Standards Board for Accountants' *International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards)* (IESBA Code), and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

### Other matters

The financial statements for the year ended 31 December 2020 were not audited, nor were the comparative figures. Our opinion is not qualified in respect of this matter.

### Responsibilities of management for the financial statements

Management (the board of directors and the general manager) is responsible for the preparation and fair presentation of the financial statements in accordance with the Norwegian Accounting Act and accounting standards and practices generally accepted in Norway, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

### Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists.

Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.



Building a better  
working world

As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

We communicate with the board of directors regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Oslo, 29 June 2022  
ERNST & YOUNG AS

*The auditor's report is signed electronically*

Johan Lid Norby  
State Authorised Public Accountant (Norway)

Penneo Dokumentnøkkel: WCZDP-WP41G-PIE5A-TL2D7-W02XY-XP8LY



# 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."

## Johan Nordby

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5997-4-729076

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-06-29 20:53:00 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WCZDP-WP41G-PIE5A-TL2D7-W02XY-XP8LY

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



DocuSign Envelope ID: AE045C22-B8DC-4856-82A1-45AC29332460

## Setter Invest AS

A company within the **TSCHUDI** group



## Annual report 2021



DocuSign Envelope ID: AE045C22-B8DC-4856-82A1-45AC29332460

ANNUAL REPORT 2021

SETTER INVEST AS

## Table of Contents

<b>Income Statement</b> .....	<b>3</b>
<b>Balance Sheet</b> .....	<b>4</b>
<b>Notes to financial statements</b> .....	<b>6</b>
<b>Note 1 Accounting principles</b> .....	<b>6</b>
<b>Note 2 Personnel expenses and audit fees</b> .....	<b>6</b>
<b>Note 3 Receivables from and payables to Group companies</b> .....	<b>7</b>
<b>Note 4 Non-current assets</b> .....	<b>7</b>
<b>Note 5 Equity</b> .....	<b>8</b>
<b>Note 6 Tax</b> .....	<b>8</b>
<b>Note 7 Debt to credit institutions</b> .....	<b>9</b>
<b>Note 8 Subsequent events</b> .....	<b>9</b>
<b>Auditor's report</b> .....	<b>10</b>



DocuSign Envelope ID: AE045C22-B8DC-4856-82A1-45AC29332460

ANNUAL REPORT 2021

SETTER INVEST AS

## Income Statement

For the period 01.01 – 31.12

(NOK)

	Note	2021	2020
<b>OPERATING INCOME</b>			
Rental income		3,972,745	3,819,089
<b>TOTAL OPERATING INCOME</b>		<b>3,972,745</b>	<b>3,819,089</b>
<b>OPERATING EXPENSES</b>			
Depreciation and amortization	4	365,228	481,079
Other operating expenses		916,505	714,938
<b>TOTAL OPERATING EXPENSES</b>		<b>1,281,733</b>	<b>1,196,017</b>
<b>OPERATING RESULT</b>		<b>2,691,012</b>	<b>2,623,072</b>
<b>FINANCIAL INCOME AND EXPENSES</b>			
Interest income		0	671
Interest income from Group companies		915,479	585,961
Interest expenses		-2,168,595	-1,282,989
Other financial expenses		-1,400	-1,300
Net gain/loss from currency exchange		344	-13
<b>FINANCIAL RESULT</b>		<b>-1,254,172</b>	<b>-697,670</b>
<b>PROFIT / (LOSS) BEFORE TAXES</b>		<b>1,436,840</b>	<b>1,925,402</b>
Income tax expense	6	319,277	424,948
<b>NET PROFIT / (LOSS)</b>		<b>1,117,563</b>	<b>1,500,454</b>



DocuSign Envelope ID: AE045C22-B8DC-4856-82A1-45AC29332460

ANNUAL REPORT 2021

SETTER INVEST AS

## Balance Sheet

As at 31.12

(NOK)

	Note	2021	2020
<b>ASSETS</b>			
<b>NON-CURRENT ASSETS</b>			
<b>TANGIBLE ASSETS</b>			
Buildings and real estate	4,7	8,549,726	8,880,487
Construction in progress	4	6,824,679	0
Other non-current assets	4	149,454	183,924
<b>TOTAL TANGIBLE ASSETS</b>		<b>15,523,859</b>	<b>9,064,411</b>
<b>FINANCIAL ASSETS</b>			
Loan receivables from Group companies	3	17,727,738	12,231,207
<b>TOTAL FINANCIAL ASSETS</b>		<b>17,727,738</b>	<b>12,231,207</b>
<b>TOTAL NON-CURRENT ASSETS</b>		<b>33,251,597</b>	<b>21,295,618</b>
<b>CURRENT ASSETS</b>			
<b>RECEIVABLES</b>			
Trade accounts receivable		94,689	320,264
Other receivables		74,380	24,337
<b>TOTAL RECEIVABLES</b>		<b>169,070</b>	<b>344,601</b>
Cash and cash equivalents		21,601,667	8,684,420
<b>TOTAL CURRENT ASSETS</b>		<b>21,770,737</b>	<b>9,029,021</b>
<b>TOTAL ASSETS</b>		<b>55,022,334</b>	<b>30,324,639</b>




DocuSign Envelope ID: AE045C22-B8DC-4856-82A1-45AC29332460

ANNUAL REPORT 2021


SETTER INVEST AS

	Note	2021	2020
<b>EQUITY</b>			
<b>ISSUED EQUITY</b>			
Share capital	5	2,900,000	2,900,000
Share premium	5	5,600,000	5,600,000
Other issued equity		756,720	756,720
<b>TOTAL ISSUED EQUITY</b>		<b>9,256,720</b>	<b>9,256,720</b>
<b>OTHER EQUITY</b>			
Other equity	5	-6,330,903	-6,353,736
<b>TOTAL OTHER EQUITY</b>		<b>-6,330,903</b>	<b>-6,353,736</b>
<b>TOTAL EQUITY</b>		<b>2,925,817</b>	<b>2,902,984</b>
<b>LIABILITIES</b>			
<b>NON-CURRENT LIABILITIES</b>			
Deferred tax liability		26,773	16,257
Long term debt to credit institutions	7	44,515,408	16,634,951
<b>TOTAL NON-CURRENT LIABILITIES</b>		<b>44,542,181</b>	<b>16,651,208</b>
<b>CURRENT LIABILITIES</b>			
Short term debt to credit institutions	7	2,941,352	10,440,515
Trade accounts payable		2,731,565	57,830
Current payables to Group companies	3	1,454,365	2,879
Other current payables		427,054	269,223
<b>TOTAL CURRENT LIABILITIES</b>		<b>7,554,336</b>	<b>10,770,447</b>
<b>TOTAL LIABILITIES</b>		<b>52,096,517</b>	<b>27,421,655</b>
<b>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</b>		<b>55,022,334</b>	<b>30,324,639</b>

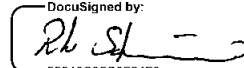
Lysaker, June 29, 2022

DocuSigned by:  
  
628F3E432E994CC...

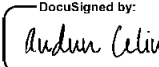
Felix Henry Tschudi  
Chairperson of Board

DocuSigned by:  
  
A70549BD8247460...

Jon Edvard Sundnes  
Member of Board

DocuSigned by:  
  
55346C95C6F24F9...

Peter Steiness Larsen  
Member of Board

DocuSigned by:  
  
B538937030FC4B1...

Audun Celius  
General Manager



DocuSign Envelope ID: AE045C22-B8DC-4856-82A1-45AC29332460

ANNUAL REPORT 2021

SETTER INVEST AS

## Notes to financial statements

### Note 1 Accounting principles

The Financial Statements have been prepared in accordance with the Norwegian Accounting Act and generally accepted accounting principles for small companies. According to the permission received from the Directorate of Taxes, the current financial statements have been prepared only in English as the main users of these financial statements are English-speaking users.

The Company's shares are held by Tschudi Kirkenes Eiendom AS, which is a subsidiary of Tschudi Kirkenes AS owned by Titlis AS. The consolidated financial statements of Titlis AS are available in the Parent company's office at Strandveien 50, 1366 Lysaker.

#### Sales revenue

Revenue from sales of goods is recognized upon delivery. Revenue from providing services is recognized upon performance.

#### Taxes

The income tax expense is comprised of both tax payable for the period, and changes in deferred tax. Deferred tax is determined based on existing temporary differences between accounting net income and tax net income, including year-end loss carry-forwards, calculated at 22%. Temporary differences, both positive and negative, which will or are likely to reverse in the same period, are recorded as a net amount. Deferred income tax assets are recognized to the extent that it is a probable that unused tax credits and unused tax losses can be utilized against future taxable profit.

#### Non-current assets

Tangible non-current assets are comprised of assets intended for long-term ownership and use. Tangible non-current assets are valued at cost. Tangible non-current assets are recorded in the balance sheet and depreciated over the estimated useful economic life. Tangible non-current assets are written down to recoverable amount when decreases in value are expected to be permanent. The recoverable amount is the greater of the net selling price and value in use. In assessing value in use, the estimated future cash flows are discounted to their present value. Impairment losses recognized are reversed when the basis for the impairment loss is no longer evident.

#### Receivables

Accounts receivables and other receivables are recorded at nominal value less an allowance for doubtful accounts. Allowance for doubtful accounts is determined based on an assessment of individual receivables.

### Note 2 Personnel expenses and audit fees

As of 31.12.2021, the Company had no employees. No salaries and other remuneration were paid to members of the board and general manager. The regulation of OTP scheme does not apply to the Company.



DocuSign Envelope ID: AE045C22-B8DC-4856-82A1-45AC29332460

ANNUAL REPORT 2021

SETTER INVEST AS

## Auditor

The company has chosen to have its annual report being audited from the financial year 2021. While most of the audit had been performed in 2022 the fee for annual audit services amounting to NOK 60.638 is also recognized in the following accounting period. The amount is excluding VAT.

## Note 3 Receivables from and payables to Group companies

The company had following outstanding balances with other Group companies:

	2021	2020
Long-term loan receivables	17 727 738	12 231 207
<b>Total long-term loan receivables</b>	<b>17 727 738</b>	<b>12 231 207</b>

	2021	2020
Trade payables	1 454 365	2 879
<b>Total short-term payables</b>	<b>1 454 365</b>	<b>2 879</b>

## Note 4 Non-current assets

	Buildings and real estate	Other non-current assets	Construction in progress	Total
Cost as of 01.01.2021	22 143 101	371 680	0	22 514 781
Additions in 2021	0	0	6 824 679	6 824 679
Disposals / Reclassification in 2021	0	0	0	0
<b>Cost as of 31.12.2021</b>	<b>22 143 101</b>	<b>371 680</b>	<b>6 824 679</b>	<b>29 339 460</b>
Accumulated depreciation as of 31.12.2021	-13 593 375	-222 226	0	-13 815 601
<b>Residual value as of 31.12.2021</b>	<b>8 549 726</b>	<b>149 454</b>	<b>6 824 679</b>	<b>15 523 859</b>
<b>Annual depreciation</b>	<b>-330 760</b>	<b>-34 468</b>	<b>0</b>	<b>-365 228</b>
Annual impairment	0	0	0	0

Useful life (linear) is 50 years to buildings and real estate. Additions to the buildings are depreciated during 10 years.



DocuSign Envelope ID: AE045C22-B8DC-4856-82A1-45AC29332460

ANNUAL REPORT 2021

SETTER INVEST AS

## Note 5 Equity

The share capital of the Company consists of 2.900 shares each with nominal value of NOK 1.000. Tschudi Kirkenes Eiendom AS owns 100% of the shares.

	Share capital	Share premium	Other issued equity	Other equity	Total
<b>Equity as of 01.01.2021</b>	<b>2 900 000</b>	<b>5 600 000</b>	<b>756 720</b>	<b>-6 353 736</b>	<b>2 902 984</b>
Distributed group contribution	0	0	0	-1 094 730	-1 094 730
Received group contribution	0	0	0	0	0
Net result for the year	0	0	0	1 117 563	1 117 563
<b>Equity as of 31.12.2021</b>	<b>2 900 000</b>	<b>5 600 000</b>	<b>756 720</b>	<b>-6 330 903</b>	<b>2 925 817</b>

## Note 6 Tax

Specification of the year's tax base	2021	2020
Profit before tax	1 436 840	1 925 402
Permanent differences	14 528	6 500
Change in temporary differences	-47 798	26 506
Received group contribution	0	0
<b>Total income before tax losses carried forward</b>	<b>1 403 570</b>	<b>1 958 408</b>
Use of tax losses carried forward from previous years	0	0
<b>Taxable income before group contribution</b>	<b>1 403 570</b>	<b>1 958 408</b>
<b>Specification of the year's tax expenses</b>		
Calculated tax from taxable income	308 785	430 850
Calculated tax from previous year	-24	-70
<b>Total payable tax before group contribution</b>	<b>308 761</b>	<b>430 780</b>
Tax effect from change in deferred tax asset (liability)	10 516	-5 832
<b>Total tax expense</b>	<b>319 277</b>	<b>424 948</b>

The tax payable for the year is settled entirely by giving group contribution.

Specification of temporary differences	2021	2020	Change
Non-current assets	121 695	73 897	47 798
<b>Total</b>	<b>121 695</b>	<b>73 897</b>	<b>47 798</b>
Tax losses carried forward	0	0	0
<b>Deferred tax</b>	<b>26 773</b>	<b>16 257</b>	<b>10 516</b>



DocuSign Envelope ID: AE045C22-B8DC-4856-82A1-45AC29332460

ANNUAL REPORT 2021

SETTER INVEST AS

## Note 7 Debt to credit institutions

	2021	2020
Long term debt	44 515 408	16 634 951
Short term debt	2 941 352	10 440 515
<b>Sum</b>	<b>47 456 760</b>	<b>27 075 466</b>

Following renewal and extensions of rental agreements the Company secured a new long-term loan in the amount of NOK 48.000.000 from DNB Bank ASA end of 2021.

The purpose of the new loan was refinancing previous short and long-term debt in the amount of NOK 26.275.000 and finance the renovation of the building.

The loan has a five-year duration, but the repayment profile is approx. 16 years. Extension of the loan duration is expected after first five years.

The bank has security for the loan in the real estate owned by the Company. The book value of the real estate amounted to NOK 15.374.405 as of 31 December 2021.

## Note 8 Subsequent events

Following the Russian invasion of Ukraine, and the implementation of the various sanction packages the general business activities in Kirkenes is expected to be negatively impacted in the short term. This is also expected to have a negative impact on the Company's ability to rent out the vacant space in its office building. Fortunately, 85% of the office space is rented out to solid tenants on long term contracts. The Company has not had any credit loss related to the war in Ukraine and asset values are not expected to be significantly affected.



**Skattedirektoratet**

Saksbehandler Torstein Kinden Helleland	Deres dato 16.10.2017	Vår dato 06.11.2017
Telefon 22078139	Deres referanse Peter Steiness Larsen	Vår referanse 2017/1102382

TSCHUDI SHIPPING COMPANY AS  
Postboks 86  
1325 LYSAKER

**Tillatelse til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på engelsk språk**

— Vi viser til deres brev av 16. oktober 2017 der det søkes om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk språk for følgende selskaper:

Tschudi Kirkenes AS	org.nr. 988 605 085
Kirkenes Industrial Logistics Area AS	org.nr. 986 879 781
Tschudi Bulk Terminals AS	org.nr. 994 740 563
Tschudi Aggregates AS	org.nr. 994 540 149
Kirkenesvannet Eiendom AS	org.nr. 988 159 808
Tschudi Kirkenes Eiendom AS	org.nr. 990 612 447
Setter Invest AS	org.nr. 886 578 962

Skattedirektoratet gir på bakgrunn av en konkret helhetsvurdering de overnevnte selskap dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk språk, jf. regnskapsloven § 3-4 tredje ledd. Dispensasjonen forutsetter at opplysningene som vedtaket baserer seg på ikke endres vesentlig.

Kopi av dette brevet må sendes Regnskapsregisteret i Brønnøysund sammen med årsregnskapet. Det påligger den regnskapspliktige å dokumentere ved dette brev at tillatelsen er gitt.

**Bakgrunn**

Fra søknaden gjengis:

*Alle de 7 selskapene som det søkes for har virksomhet i Norge. Selskapene eies 100 % av mor-/holdingselskapet Titlis AS (org. nr 977349117), men gjennom sin tilknytning til det internasjonale søsterkonsernet Tschudi Shipping Company AS påvirkes virksomheten til Titlis AS med datter- og datterdatterselskap betydelig fra utlandet og internasjonale kunder og leverandører. Tschudi Shipping Company AS har tidligere fått innvilget å avlegge årsregnskap på engelsk og har benyttet seg av dette siden da.*

*Titlis AS er et rent holdingselskap og konsernspissen for selskapene nevnt over.*

*Tschudi Kirkenes AS sin virksomhet omfatter eiendomsforvaltning og eiendomsutvikling i Kirkenes. Selskapets kunder er lokale leietakere i Kirkenes.*

Postadresse Postboks 9200 Grønland 0134 Oslo	Besøksadresse: Se <a href="http://www.skatteetaten.no">www.skatteetaten.no</a> Org.nr: 996250318 E-post: <a href="mailto:skatteetaten.no/sendepost">skatteetaten.no/sendepost</a>	Sentralbord 800 80 000 Telefaks 22 17 08 60
--	--	--



*Kirkenes Industrial Logistics Area AS sin virksomhet omfatter eie og drift av kaianlegg innenfor olje og gass. Selskapet har for tiden liten aktivitet.*

*Tschudi Bulk Terminals AS sin virksomhet er havnerelatert gjennom eksport av jernkonsentrat. Selskapet har primært internasjonale shipping firmaer som kunder.*

*Tschudi Aggregates AS sin virksomhet omfatter produksjon, kjøp og salg, utvikling, drift og vedlikehold for produksjon av pukk. Selskapets kunder er både nasjonale og internasjonale. Tschudi Aggregates AS sin hovedleverandør er Sydvaranger AS. Aktiviteten i Tschudi Aggregates AS er for tiden lav.*

*Kirkenesvannet Eiendom AS sin virksomhet er innenfor eiendom gjennom forvaltning, drift og vedlikehold. Selskapet har to kunder: Tschudi Kirkenes AS og Sydvaranger AS.*

*Tschudi Kirkenes Eiendom AS sin virksomhet er innenfor eiendom gjennom kjøp og utvikling av eiendom samt forvaltning, drift og vedlikehold. Selskapet har for tiden liten aktivitet.*

*Setter Invest AS sin virksomhet er innenfor utleie av næringseiendom. Selskapet har i dag kunder innenfor det offentlige samt det private, lokale næringsliv.*

*Titlis AS sitt hovedkontor er på Lysaker i Bærum, mens de andre 4 selskapene har sin administrasjon i Kirkenes, Sør-Varanger kommune. Arbeidsspråket internt og forretningsmessig er både engelsk og norsk, mens det i forbindelse med styremøter, rapportering, regnskap og finans alene er på engelsk. Søsterkonsernet Tschudi Shipping Company AS avlegger sitt årsregnskap etter IFRS på engelsk, og det er således ønskelig at konsernregnskapet til Titlis AS også skal kunne avlegges på engelsk.*

Det er opplyst at selskapene ikke er å anse som hjørnestensbedrifter.

#### **Skattedirektoratets vurdering**

Etter regnskapsloven § 3-4 tredje ledd skal "årsregnskapet og årsberetningen ... være på norsk. Departementet kan ved ... enkeltvedtak bestemme at årsregnskapet og/eller årsberetningen kan være på et annet språk."

I Ot. prp. nr. 42 (1997-1998) Om lov om årsregnskap m.v., er det uttalt følgende om regnskapslovens formål, jf. pkt. 1.1:

*"Regjeringen har som siktemål at regnskapsloven skal bidra til informative regnskaper for ulike grupper av regnskapsbrukere. Regnskapsbrukerne er dels investorer og kreditorer som tilfører kapital til foretakene, og dels andre grupper som har interesse av å vite hvordan foretaket drives, f.eks. de ansatte og lokalsamfunnet. Informasjonen til kapitalmarkedet skal gi grunnlag for riktig prising av finansielle objekter. Riktig prisdannelse på aksjer er en forutsetning for at ressursbruken i samfunnsøkonomien skal bli best mulig. Gode regnskaper*



*vil også gjøre det vanskeligere for markedsdeltakere å ta ut spekulasjonsgevinster med basis i skjevt fordelt informasjon.”*

Det fremgår således at et av hovedformålene med regnskapsloven er å bidra til “*informative regnskaper for ulike grupper av regnskapsbrukere*”. Regnskapsbrukere vil omfatte, jf. uttalelsen i proposisjonen, blant andre investorer, kreditorer, ansatte og lokalsamfunnet.

Det er etter Skattedirektoratets vurdering derfor avgjørende ved vurdering av om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og/eller årsberetning på norsk kan gis, at det ikke foreligger mulige brukere av regnskapsinformasjon som blir vesentlig berørt negativt ved en eventuell dispensasjon.

Det er særlig hensynet til brukerne av regnskapsinformasjon som skal vurderes ved en dispensasjonssøknad. I denne vurderingen har Skattedirektoratet lagt vekt på at selskapene er eid av et aksjeselskap. Eierkretsen er begrenset. Andre konsernselskaper har benytter engelsk språk. Selskapene opererer i en internasjonal bransje. Arbeidsspråket er engelsk. Videre er det vektlagt at selskapene ikke er å anse som hjørnestensbedrifter.

Vennligst oppgi vår referanse ved henvendelser i saken.

Med hilsen

Rune Tystad  
*seniorrådgiver*  
Rettsavdelingen, foretaksskatt  
Skattedirektoratet

Torstein Kinden Helleland

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer*

