



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

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:	Kim Johnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.06.2023

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, 08.10.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		28 303 303	
Annen driftsinntekt		2 700	264 890
Sum inntekter		28 306 003	264 890
Kostnader			
Varekostnad		25 826 723	
Lønnskostnad	1	426 521	48 653
Annen driftskostnad		886 424	338 327
Sum kostnader		27 139 669	386 980
Driftsresultat		1 166 334	-122 089
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		3 955 813	3 126 359
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		210 493	
Annen renteinntekt		5 077 457	987 686
Annen finansinntekt		52 611 227	64 425 220
Sum finansinntekter		61 854 991	68 539 265
Nedskr. av finansielle anleggsmidler		-1 080 876	-199 807
Annen rentekostnad		9 689 930	1 864 467
Annen finanskostnad		42 882 149	63 577
Sum finanskostnader		51 491 204	1 728 237
Netto finans		10 363 787	66 811 028
Ordinært resultat før skattekostnad		11 530 121	66 688 939
Skattekostnad på ordinært resultat	2,3	92 347	
Ordinært resultat etter skattekostnad		11 437 774	66 688 939
Årsresultat		11 437 774	66 688 939
Årsresultat etter minoritetsinteresser		11 437 774	66 688 939



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte			15 000 000
Overføringer annen egenkapital		11 437 774	51 688 939
Sum overføringer og disponeringer		11 437 774	66 688 939



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	4	108 000	108 000
Sum varige driftsmidler		108 000	108 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5,6	126 763 980	125 276 153
Lån til foretak i samme konsern	7	34 051 982	26 389 434
Investeringer i tilknyttet selskap	5	20 063 921	19 989 020
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		60 412 261	71 267 909
Investeringer i aksjer og andeler		5 397 716	3 559 500
Sum finansielle anleggsmidler		246 689 860	246 482 017
Sum anleggsmidler		246 797 860	246 590 017
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		1 231 342	7 579 533
Sum varer		1 231 342	7 579 533
Fordringer			
Andre fordringer		39 921 338	24 271 152
Konsernfordringer	7	31 246 302	8 431 678
Sum fordringer		71 167 640	32 702 830
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		56 328 188	222 250
Sum investeringer		56 328 188	222 250
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		24 274 850	516 804
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		24 274 850	516 804



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum omløpsmidler		153 002 020	41 021 418
SUM EIENDELER		399 799 879	287 611 435
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8,9	525 000	525 000
Overkurs	9	58 952	58 952
Sum innskutt egenkapital		583 952	583 952
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	144 175 462	132 737 688
Sum opptjent egenkapital		144 175 462	132 737 688
Sum egenkapital		144 759 414	133 321 640
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	92 552 906	55 208 096
Øvrig langsiktig gjeld		34 535 847	30 741 318
Sum annen langsiktig gjeld		127 088 754	85 949 415
Sum langsiktig gjeld		127 088 754	85 949 415
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	70 752 616	50 325 180
Leverandørgjeld		67 879	29 903
Skyldig offentlige avgifter		12 393	380
Kortsiktig konserngjeld	7	3 648 882	83 505
Annen kortsiktig gjeld		53 469 941	17 901 412
Sum kortsiktig gjeld		127 951 711	68 340 380
Sum gjeld		255 040 465	154 289 795



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		399 799 879	287 611 435



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	67 710 000	76 415 000
Sum inntekter		67 710 000	76 415 000
Kostnader			
Varekostnad		26 406 000	58 717 000
Lønnskostnad	2	5 378 000	2 217 000
Avskrivning på varige driftsmidler	3	9 659 000	5 107 000
Annen driftskostnad	2	6 195 000	3 600 000
Sum kostnader		47 638 000	69 641 000
Driftsresultat		20 072 000	6 774 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	49 508 000	25 000
Annen renteinntekt		7 165 000	1 223 000
Annen finansinntekt	1	43 895 000	64 518 000
Sum finansinntekter		100 568 000	65 766 000
Annen rentekostnad		20 610 000	8 072 000
Annen finanskostnad	1	46 305 000	60 000
Sum finanskostnader		66 915 000	8 132 000
Netto finans		33 653 000	57 634 000
Ordinært resultat før skattekostnad		53 725 000	64 408 000
Skattekostnad ordinært resultat	5	5 869 000	1 557 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		47 856 000	62 851 000
Årsresultat		47 856 000	62 851 000
Minoritetsinteresser		-1 120 000	-389 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		48 976 000	63 240 000
Overføringer og disponeringer			



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Ordinært utbytte			15 000 000
Ovf annen egenkapital		48 976 000	48 240 000
Sum overføringer og disponeringer		48 976 000	63 240 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser	3	5 000 000	5 000 000
Goodwill	3	123 056 000	88 050 000
Sum immaterielle eiendeler		128 056 000	93 050 000
Varige driftsmidler			
Tomter, Bygninger og annen fast eiendom	3,6	84 223 000	71 877 000
Driftsløsøre, inventar	3	368 000	380 000
Sum varige driftsmidler		84 591 000	72 257 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	75 104 000	25 522 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		60 412 000	71 268 000
Investering i aksjer og andeler		40 055 000	15 540 000
Sum finansielle anleggsmidler		175 571 000	112 330 000
Sum anleggsmidler		388 218 000	277 637 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		32 598 000	46 220 000
Sum varer		32 598 000	46 220 000
Fordringer			
Kundefordringer		2 842 000	2 172 000
Andre kortsiktige fordringer		31 119 000	35 229 000
Sum fordringer		33 961 000	37 401 000
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		56 328 000	222 000
Sum investeringer		56 328 000	222 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		9 519 000	41 557 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 519 000	41 557 000
Sum omløpsmidler		132 406 000	125 400 000
SUM EIENDELER		520 624 000	403 037 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7	525 000	525 000
Overkurs	7	59 000	59 000
Sum innskutt egenkapital		584 000	584 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7	176 700 000	126 853 000
Sum opptjent egenkapital		176 700 000	126 853 000

Minoritetsinteresser	7	2 651 000	3 771 000
----------------------	---	-----------	-----------

Sum egenkapital		179 935 000	131 208 000
------------------------	--	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	5	9 268 000	2 934 000
Sum avsetninger for forpliktelser		9 268 000	2 934 000

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	6	169 334 000	128 022 000
Øvrig langsiktig gjeld		35 320 000	31 618 000
Sum annen langsiktig gjeld		204 654 000	159 640 000

Sum langsiktig gjeld		213 922 000	162 574 000
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	6	87 309 000	86 595 000
Leverandørgjeld		568 000	251 000
Betalbar skatt	5	4 000	73 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Skyldig offentlige avgifter		1 060 000	450 000
Annen kortsiktig gjeld		37 826 000	21 886 000
Sum kortsiktig gjeld		126 767 000	109 255 000
Sum gjeld		340 689 000	271 829 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		520 624 000	403 037 000



**Årsregnskap 2022
for
BA5 Invest AS**

Organisasjonsnr. 960610202

BA5 INVEST

Styrets årsberetning 2022 - 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 næringsseiendom. 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 142,2 i 2021 til MNOK 168,3 i 2022.

Årsresultatet ble i 2022 MNOK 48,98 sammenlignet med 2021 som endte på MNOK 63,24.

Effektivisering av driften og kostnadsreducerende tiltak har gjort at 2022 var et økonomisk meget tilfredsstillende år.

Samlet positiv kontantstrøm på omløpsmidlene bankinnskudd og markedsbaserte aksjer fra driften i konsernet var på MNOK 24,1, mens driftsresultatet for konsernet utgjorde MNOK 20,1. Differansen skyldes i hovedsak ordinære avskrivninger og justering av eiendeler og gjeld i balansen. De bokførte anleggsmidlene i konsernet per 31.12.2022 var på MNOK 388,2, med en verdijustert egenkapital på MNOK 602.

Konsernets likviditetsbeholdning og børsnoterte aksjer var MNOK 65,8 per 31.12.2022. Konsernets evne til egenfinansiering av investeringer er god.

Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde pr. 31.12.2022 37,2 % av samlet gjeld i konsernet, sammenlignet med 40,2 % pr. 31.12.2021. Sum eiendeler har økt med MNOK 117,6 i 2022, mot økning i kortsiktig og langsiktig gjeld på MNOK 71,8.

Totalkapitalen var ved utgangen av året MNOK 520,6, sammenlignet med MNOK 403 året før.

Egenkapitalandelen pr. 31.12.2022 var 34,56 %, sammenlignet med 32,55 % pr. 31.12.2021.

I 2022 har konsernets verdijusterte egenkapital økt med 26,67%. Økningen i VEK skyldes hovedsakelig solide og sterke investeringer som har gitt god realisert og kalkulert gevinst.

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 2022. 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. BA5 la i 2021 en ny konsernstrategi for større differensiering av konsernets investeringer med målsetning om at BA5 skal ha positiv kontantstrøm og verdiskapning i minst 3 uavhengige sektorer. Med bakgrunn i den nye strategien ble Nunchi Corp etablert, et selskap som investerer i norske vekstselskaper innenfor teknologi, hvor Nunchi kan skape merverdier gjennom aktivt eierskap og strategisk rådgiving. BA5 har vokst fra 2 til 8 ansatte de siste to årene og har nå et kompetent og solid team av ansatte, og et profesjonalisert styre som har økt fra 2 til 4 medlemmer.

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 ingen tapsprosjekter i 2022.

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, verdijustert 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 utleiporteføljen. Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav, men en økning kan ventes på grunn av endring i markedforholdene. 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 har swap-avtaler på belåning som har gitt god avkastning i 2022.

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 2023 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 11 437 774

Totalt disponert 11 437 774

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

VII. Arbeidsmiljø

Sykefraværet i konsernet var på totalt 0 timer i 2022, sammenlignet med 16 timer i 2021 (0,1 %). I perioden 2021-2022 har konsernet vokst fra 2 ansatte til 8 fulltidsansatte per 31.12.2022. Det har



BA5 INVEST

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.

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 ansettelses.

IX. Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Det er ikke tegnet styreforsikring.

X. Åpenhetsloven

Konsernet omfattes ikke av kravene i åpenhetsloven da BA5 Invest ikke tilbyr varer og tjenester.

Elektronisk signert

Oslo, 30.06.2023

Kim Johnsen
Styrets leder

Jan Martin Fjellestad
Styremedlem

Ole Fredrik B. Qvale
Styremedlem

Kim Andre Johnsen
Styremedlem

Alexander Berg-Larsen
Styremedlem



BA5 Invest AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		28 303 303	0
Annen driftsinntekt		2 700	264 890
Sum driftsinntekter		28 306 003	264 890
Driftskostnader			
Varekostnad		25 826 723	0
Lønnskostnad	1	426 521	48 653
Annen driftskostnad		886 424	338 327
Sum driftskostnader		27 139 669	386 980
DRIFTSRESULTAT		1 166 334	(122 089)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap		3 955 813	3 126 359
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		210 493	0
Annen renteinntekt		5 077 457	987 686
Annen finansinntekt		52 611 227	64 425 220
Sum finansinntekter		61 854 991	68 539 265
Finanskostnader			
Nedskr. av finansielle anleggsmidler		(1 080 876)	(199 807)
Annen rentekostnad		9 689 930	1 864 467
Annen finanskostnad		42 882 149	63 577
Sum finanskostnader		51 491 204	1 728 237
NETTO FINANSPOSTER		10 363 787	66 811 028
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		11 530 121	66 688 939
Skattekostnad på ordinært resultat	2,3	92 347	0
ORDINÆRT RESULTAT		11 437 774	66 688 939
ARSRESULTAT		11 437 774	66 688 939
OVERFØRINGER			
Tilleggsutbytte		0	15 000 000
Overføringer annen egenkapital		11 437 774	51 688 939
SUM OVERFØRINGER		11 437 774	66 688 939

Årsregnskap for BA5 Invest AS

Organisasjonsnr. 960610202



BA5 Invest AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	4	108 000	108 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5,6	126 763 980	125 276 153
Lån til foretak i samme konsern	7	34 051 982	26 389 434
Investeringer i tilknyttet selskap	5	20 063 921	19 989 020
Lån til tilknyttet selskap		60 412 261	71 267 909
Investeringer i aksjer og andeler		5 397 716	3 559 500
Sum anleggsmidler		246 797 860	246 590 017
Omløpsmidler			
Varer		1 231 342	7 579 533
Andre fordringer		39 921 338	24 271 152
Fordringer på konsernselskap	7	31 246 302	8 431 678
Markedsbaserte aksjer		56 328 188	222 250
Bankinnskudd, kontanter o.l.		24 274 850	516 804
Sum omløpsmidler		153 002 020	41 021 418
SUM EIENDELER		399 799 879	287 611 435



BA5 Invest AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8,9	525 000	525 000
Overkurs	9	58 952	58 952
Sum innskutt egenkapital		583 952	583 952
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	144 175 462	132 737 688
Sum opptjent egenkapital		144 175 462	132 737 688
Sum egenkapital		144 759 414	133 321 640
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	7	92 552 906	55 208 096
Øvrig langsiktig gjeld		34 535 847	30 741 318
Sum annen langsiktig gjeld		127 088 754	85 949 415
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	70 752 616	50 325 180
Leverandørgjeld		67 879	29 903
Skyldig offentlige avgifter		12 393	380
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	7	3 648 883	83 505
Annen kortsiktig gjeld		53 469 941	17 901 412
Sum kortsiktig gjeld		127 951 711	68 340 380
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		399 799 879	287 611 435

OSLO den 30.06.2023

Kim Johnsen
Styrets leder/Daglig lederJan Martin Fjellestad
StyremedlemOle Fredrik B. Qvale
StyremedlemKim Andre Johnsen
StyremedlemAlexander Berg-Larsen
Styremedlem

Årsregnskap for BA5 Invest AS

Organisasjonsnr. 960610202



BA5 Invest AS

Noter 2022

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

De regnskapsprinsipper som er gjengitt i regnskapslovens kap. 4 om grunnleggende prinsipper og god regnskapsskikk og kap. 5 om vurderingsregler er ikke gjengitt i denne innledende noten om regnskapsprinsipper dersom det ikke foreligger forhold ved regnskapsposten eller prinsippene og vurderingsreglene som fordrer en presisering (valgadgang mv).

Presiseringer mht regnskapsprinsipper:

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av eiendomsprosjekter skjer på leveringstidspunktet. Kostnader knyttet til eiendomsprosjekter føres som varelager frem til eiendommen selges. Gevinst og tap på aksjer inntektsføres som finansposter ved realisasjon.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Aksjer i datterselskap

Datterselskap er selskap der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Oversikt over selskap som er datterselskap er angitt i nummerert note til regnskapet.

Aksjer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når morselskapet tilfører datterselskapet økt egenkapital ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag fra morselskapet til datterselskapet. Mottatt utbytte og konsernbidrag resultatføres i utgangspunktet som inntekt, men bare i den grad mottatt utbytte og konsernbidrag ikke i vesentlig grad overstiger vår andel av opptjent egenkapital i selskapet i vår eiertid. Mottatt utbytte som etter denne vurderingen ikke blir inntektsført, vil føres som en reduksjon av anskaffelseskost. Morselskapet regnskapsfører utbytte og konsernbidrag det samme året som datterselskapet avsetter beløpet.

Aksjer i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap

Oversikt over selskap som er felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap er angitt i nummerert note til regnskapet. Aksjer i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Mottatt utbytte resultatføres som inntekt.



BA5 Invest AS

Noter 2022

Note 1 - Lønnskostnad

Selskapet har ikke hatt noen årsverk i regnskapsåret.

Spesifikasjon av lønnskostnader	2022	2021
Lønn	322 000	0
Arbeidsgiveravgift	47 152	1 678
Pensjonskostnader	0	0
Andre lønnsrelaterte ytelser	57 370	46 975
Totalt	426 521	48 653

Lønn og styregodtgjørelse mv til ledende personer og revisor

Daglig leder		0
Styremedlemmer		322 000
Revisjonshonorar, som består av:		
Revisjon		234 938
Samlet honorar til revisor		234 938

Note 2 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	11 530 121
+ Permanente og andre forskjeller	-19 179 762
+ Endring i midlertidige forskjeller	130 234
+ Mottatt konsernbidrag	3 955 813
= Inntekt	-3 563 594

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	0
= Sum betalbar skatt	0
+ For lite avsatt tidligere	92 347
+/- Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	0
= Ordinær skattekostnad	92 347
Skattesats i inntektsåret	22

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	0
= Betalbar skatt i balansen	0



BA5 Invest AS

Noter 2022

Note 3 - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2022	2021
+ Gevinst- og tapskonto	120 936	151 170
- Andre avsetninger for forpliktelser	100 000	0
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	31 528 553	27 964 959
- Ubenyttet godtgj. omregnet til neg. forskjell	419 759	0
= Grunnlag utsatt skatt	-31 927 376	-27 813 789
Utsatt skatt	0	0
Negativt grunnlag utsatt skatt	31 927 376	27 813 789
= Grunnlag utsatt skattefordel	31 927 376	27 813 789
Utsatt skattefordel	7 024 022	6 119 034
Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel	31 927 376	27 813 791
Ikke bokført utsatt skattefordel	7 024 022	6 119 034
Bokført utsatt skattefordel	0	0

Note 4 - Avskrivning på varige driftsmidler

Avskrivningstablå

Driftsløsøre,
inventar, verktøy,
kontorm.

Anskaffelseskost pr. 1/1	192 739
Anskaffelseskost pr. 31/12	192 739
Akk. av/nedskr. pr 1/1	84 739
+ Ordinære avskrivninger	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	84 739
Balanseført verdi pr 31/12	108 000
Prosentstatts for ord. avskr.	14-20



BA5 Invest AS

Noter 2022

Note 5 - Investeringer i datterselskaper, felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper

Selskapet har aksjer i følgende datterselskaper:

Datterselskap, kontorsted:	Eierandel %	Stemme-rett %	Årsresultat siste år	Balanseført EK siste år
Bygdøy Allè Management AS, Oslo	100,00 %	100,00 %	-1 923 947	-8 053 605
Gyldenløve Property Invest Norway AS, Oslo	100,00 %	100,00 %	290 989	-4 126 399
Vestvendt Holding AS, Oslo	100,00 %	100,00 %	-247 238	-38 683
Øysundet AS, Oslo	100,00 %	100,00 %	-526 997	3 403 124
Trondheimsveien 154 AS, Oslo	100,00 %	100,00 %	2 468 697	24 707 010
Crico AS, Oslo	100,00 %	100,00 %	203 426	52 732
Trudvangkroken 25 AS, Oslo	100,00 %	100,00 %	-574 955	-758 690
Nunchi Corp AS, Oslo	50,10 %	50,10 %	-2 242 520	5 296 938
BA5 Ekstra 5 AS, Oslo	100,00 %	100,00 %	-920	23 953
Socius Capital AS, Oslo	63,16 %	63,16 %	-3 405	21 108
Estate Utvikling AS, Oslo	100,00 %	100,00 %	1 225	25 655
Nautfall AS, Oslo	100,00 %	100,00 %	1 225	25 655
Jaktlia Utvikling AS, Oslo	100,00 %	100,00 %	1 225	25 655
Ba5 Ekstra 20 AS, Oslo	100,00 %	100,00 %	1 225	24 430
BA5 Ekstra 10 AS, Oslo	100,00 %	100,00 %	3 062 104	1 000
BA5 Ekstra 12 AS, Oslo	100,00 %	100,00 %	-669	23 761
Gjørstads gate 4 Holding AS, Oslo	100,00 %	100,00 %	1 225	25 655
BA5 Ekstra 9 AS, Oslo	100,00 %	100,00 %	-2 469 485	-2 445 055
Bestumtunet AS, Oslo	100,00 %	100,00 %	762	25 192
Seiduksgaten Holding AS, Oslo	100,00 %	100,00 %	-975 363	-950 933

Selskapet har aksjer i følgende tilknyttede selskaper:

Tilknyttet selskap, kontorsted:	Eierandel %	Stemme-rett %	Årsresultat siste år	Balanseført EK siste år
Tvetenveien 267 AS, Oslo	25,00 %	25,00 %	-1 417 230	-6 237 981
Solbergstrand Eiendom AS, Oslo	35,00 %	35,00 %	-91 059	-329 827
Borggata 7-9 Invest AS, Oslo	46,70 %	46,70 %	506 906	29 079 605
Daimyo Ekstra 77 AS, Oslo	49,00 %	49,00 %	3 637 047	3 661 464
Fjellstuveien Holding AS, Oslo	49,67 %	49,67 %	29 620 710	29 645 140
Utsikten Carl Berner AS, Oslo	25,00 %	25,00 %	-1 432 344	-5 343 253

Selskapet har aksjer i følgende felleskontrollerte virksomheter:

Felleskontrollert virksomhet, kontorsted:	Eierandel %	Stemme-rett %	Årsresultat siste år	Balanseført EK siste år
Ullern Boligutvikling AS, Oslo	50,00 %	50,00 %	3 457 911	12 030 519
Nord76 AS, Oslo	50,00 %	50,00 %	-11 964	2 790 785
Mosseveien 144-146 AS, Oslo	50,00 %	50,00 %	1 974 124	14 809 970
GHE Holding AS, Oslo	50,00 %	50,00 %	1 727 303	1 029 856
Daimyo Ekstra 60 AS, Oslo	50,00 %	50,00 %	970 402	993 082
Daimyo Ekstra 68 AS, Oslo	50,00 %	50,00 %	-1 395 536	13 337 814
Østerdalsgata 1 Holding AS, Oslo	50,00 %	50,00 %	41 756 438	32 184 668
BA5 Ekstra 13 AS, Oslo	50,00 %	50,00 %	63 848	88 278
Høybråtenveien Holding AS, Oslo	50,00 %	50,00 %	50 111 221	50 135 651
BA5 Ekstra 4 AS, Oslo	50,00 %	50,00 %	-8 345	15 085
Schønninggate Holding AS, Oslo	50,00 %	50,00 %	-6 351 480	-6 326 606



BA5 Invest AS

Noter 2022

Note 6 - Gjeld sikret med pant

Gjeldspost med forfall senere enn 5 år fra balansedagen utgjør pr 31.12. i år kr 0 og pr 31.12. i fjor kr 0.

Gjeld sikret med pant utgjør per 31.12.2022 kr 70 752 616. Gjeld består av kassekreditt hos Pareto Bank ASA, med limit pr. 31.12.22 på MNOK 70. Sikkerhet er stillet i fast eiendom (realkausjon) i datterselskapet Trondheimsveien 154 AS.

Selskapet har videre resterende kausjonsansvar overfor Pareto Bank ASA pr 31.12.22 på kr 66 900 000 for gjeld i underliggende selskap:

Jordal 2 AS	kr 1 500 000
Jordal 3 AS	kr 1 500 000
Schønninggate Holding AS	kr 55 000 000
F6 Eiendom AS	kr 8 900 000

Note 7 - Mellomværende med konsernselskaper

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	2022	2021
Fordringer		
Årets mottatte konsernbidrag	3 955 813	3 126 359
Fordringer på utbytte fra DS/TS	10 000 000	0
Andre kortsiktige fordringer	17 290 489	5 305 319
Andre langsiktige fordringer	34 051 982	26 389 434
Sum fordringer	65 298 284	34 821 112
Gjeld		
Årets avsatte konsernbidrag	210 600	0
Annen kortsiktig gjeld	3 396 708	83 505
Annen langsiktig gjeld	92 552 906	55 208 096
Sum gjeld	96 160 214	55 291 601



BA5 Invest AS

Noter 2022

Note 8 - Selskapskapital

Selskapet har 350 000 aksjer pålydende kr 1,50 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 525 000.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Antall	Eierandel
Kim Johnsen	350 000	100,00 %

Følgende av selskapets tillitsvalgte eier aksjer i selskapet:

	Antall	Eierandel
Daglig leder / styreleder Kim Johnsen	350 000	100,00 %

Ingen nærstående til selskapets tillitsvalgte eier aksjer i selskapet.

Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	525 000	58 952	132 737 688	133 321 640
+Fra årets resultat			11 437 774	11 437 774
Pr 31.12.	525 000	58 952	144 175 462	144 759 414



BA5 Invest AS

Kontantstrømoppstilling

	Note	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		11 530 121	66 688 939
- Periodens betalte skatt		92 347	0
+ Tap / - Vinning ved salg av anleggsmidler		(3 264 171)	(64 519 902)
+ Nedskrivning anleggsmidler		(1 080 876)	(199 807)
- Resultatført konsernbidrag		3 955 813	3 126 359
+/- Endring i varelager		6 348 191	(3 749 399)
+/- Endring i kundefordringer		0	11 870
+/- Endring i leverandørgjeld		37 976	(645 679)
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter		(16 022 996)	(13 047 102)
= Nto. kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		(6 499 913)	(18 587 440)
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		0	(2 100 000)
- Utbet. ved kjøp av aksjer og andeler		55 161 835	(98 692 528)
- Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		(3 193 101)	53 705 548
= Nto. kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		(51 968 735)	47 086 980
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
- Utbet. ved nedbetaling av langsiktig gjeld		(37 705 452)	68 945 955
+/- Netto endring i kassekreditt		20 427 436	50 325 180
- Utbetalinger av utbytte		0	15 000 000
+/- Inn-/Utbetalinger av konsernbidrag		3 126 359	2 945 849
= Nto. kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		61 259 246	(30 674 926)
= Netto endring i kontanter mv		2 790 598	(2 175 385)
+ Beholdning av kontanter 01.01.		516 804	2 692 189
= Kontantbeholdning 31.12.		3 307 403	516 804
Kontantbeholdning mv framkommer slik:			
Kontanter og bankinnskudd pr 31.12.		3 299 614	516 290
+ Skattetrekkingskudd o.l. pr 31.12.		7 788	514
= Beholdning av kontanter mv 31.12.		3 307 403	516 804



**Konsernregnskap 2022
for
BA5 Invest AS**

Organisasjonsnr. 960610202



BA5 Invest AS

Konsolidert resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	1	67 710 099	76 415 669
Sum driftsinntekter		67 710 099	76 415 669
Driftskostnader			
Varekostnad		26 405 808	58 717 247
Lønnskostnad	2	5 377 617	2 217 137
Avskrivning på varige driftsmidler	3	9 659 274	5 107 359
Annen driftskostnad	2	6 194 936	3 599 624
Sum driftskostnader		47 637 635	69 641 367
DRIFTSRESULTAT		20 072 464	6 774 302
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Inntekt på inv. i tilknyttet selskap	4	49 507 955	25 040
Annen renteinntekt		7 165 426	1 223 303
Annen finansinntekt	1	43 894 805	64 518 144
Sum finansinntekter		100 568 187	65 766 487
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		20 610 642	8 072 501
Annen finanskostnad	1	46 305 000	59 802
Sum finanskostnader		66 915 642	8 132 303
NETTO FINANSPOSTER		33 652 545	57 634 185
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		53 725 009	64 408 487
Skattekostnad på ordinært resultat	5	5 869 404	1 556 950
ORDINÆRT RESULTAT		47 855 606	62 851 537
Minoritetsandel av resultatet		(1 120 272)	(389 176)
ÅRSRESULTAT		48 975 877	63 240 713
OVERF. OG DISPONERINGER			
Tilleggsutbytte		0	15 000 000
Overføringer annen egenkapital		48 975 877	48 240 712
SUM OVERF. OG DISP.		48 975 877	63 240 712



BA5 Invest AS

Konsolidert balanse pr. 31. desember 2022

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser o.l.	3	5 000 000	5 000 000
Goodwill	3	123 056 632	88 050 617
Sum immaterielle eiendeler		128 056 632	93 050 617
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,6	84 223 121	71 877 566
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3	367 574	379 696
Sum varige driftsmidler		84 590 694	72 257 262
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	75 104 367	25 521 510
Lån til tilknyttet selskap		60 412 261	71 267 909
Investeringer i aksjer og andeler		40 054 614	15 540 600
Sum finansielle anleggsmidler		175 571 241	112 330 020
SUM ANLEGGSMIDLER		388 218 568	277 637 899
OMLØPSMIDLER			
Varer		32 598 023	46 219 873
Fordringer			
Kundefordringer		2 841 712	2 172 232
Andre kortsiktige fordringer		31 119 561	35 229 105
Sum fordringer		33 961 273	37 401 337
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		56 328 188	222 250
Sum investeringer		56 328 188	222 250
Bankinnskudd, kontanter o.l.		9 518 873	41 556 461
SUM OMLØPSMIDLER		132 406 357	125 399 920
SUM EIENDELER		520 624 925	403 037 819



BA5 Invest AS

Konsolidert balanse pr. 31. desember 2022

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	525 000	525 000
Overkurs	7	58 952	58 952
Sum innskutt egenkapital		583 952	583 952
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	176 699 902	126 853 042
Sum opptjent egenkapital		176 699 902	126 853 042
Minoritetsinteresser	7	2 650 948	3 771 220
SUM EGENKAPITAL		179 934 802	131 208 214
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	9 268 631	2 934 577
Sum avsetning for forpliktelser		9 268 631	2 934 577
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	169 334 347	128 021 794
Øvrig langsiktig gjeld		35 319 784	31 618 153
Sum annen langsiktig gjeld		204 654 131	159 639 947
SUM LANGSIKTIG GJELD		213 922 761	162 574 524
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	87 309 411	86 595 180
Leverandørgjeld		568 224	251 017
Betalbar skatt	5	3 920	72 557
Skyldig offentlige avgifter		1 059 840	450 165
Annen kortsiktig gjeld		37 825 966	21 886 163
SUM KORTSIKTIG GJELD		126 767 361	109 255 082
SUM GJELD		340 690 122	271 829 606
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		520 624 925	403 037 819

OSLO, 30.06.2023

Kim Johnsen
Styrets leder/Daglig lederJan Martin Fjellestad
StyremedlemOle Fredrik B. Qvale
StyremedlemKim Andre Johnsen
StyremedlemAlexander Berg-Larsen
Styremedlem



BA5 Invest AS

Noter

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

Inntekter

Inntektsføring ved salg av eiendom skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de blir levert. Gevinst og tap ved salg av aksjer regnskapsføres på datoen for overdragelse av aksjeeierskapet.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Datterselskaper og tilknyttede regnskaper

Datterselskaper er bokført til anskaffelseskost i konsernregnskapet. Tilknyttede selskaper er bokført etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Andre aksjer er bokført til anskaffelseskost i konsernregnskapet.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost (FIFO-prinsippet) og netto salgsverdi (Laveste verdis prinsipp).

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22%) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Eventuell utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.



BA5 Invest AS

Noter

Note 1 - Fordeling av inntekter

Spesifikasjon av salg fordelt på virksomhetsområder	Konsernet		Morselskapet	
	I år	I fjor	I år	I fjor
Eiendom	67 710 099	76 415 669	28 306 003	264 890
Investeringer (netto)	4 088 757	I/T	3 793 833	I/T

Note 2 - Lønnskostnad

Morselskapet har ikke hatt noen årsverk i regnskapsåret. Konsernet har hatt 5 årsverk i regnskapsåret.

Spesifikasjon av lønnskostnader	I år	I fjor
Konsernet		
Lønn	4 297 212	1 854 332
Arbeidsgiveravgift	707 092	204 506
Pensjonskostnader	88 895	25 434
Andre lønnsrelaterte ytelser	284 419	132 865
Totalt	5 377 617	2 217 137

Samlede lønnskostnader til daglig ledere i konsernets selskaper er kr 1 023 746.

Ytelser til ledende personer og revisor

Styremedlemmer	322 000
----------------	---------

	Morselskapet	Konsernet
Revisjonshonorar, som består av:		
Revisjon	234 938	492 732
Andre tjenester	0	11 338
Samlet honorar til revisor	234 938	504 070



BA5 Invest AS

Noter

Note 3 - Avskrivninger og merverdianalyse

Avskrivningstablå konsern

	Tomter bygninger og annen eiendom	Goodwill	Konsesjoner, Driftsløsøre, patenter, inventar osv lisenser o.l.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	90 597 275	92 581 943	5 000 000	189 098 251
+ Tilgang	12 039 799	43 930 378	-	56 132 882
- Avgang	15 206 002	-	-	15 355 002
Anskaffelseskost pr. 31/12	87 431 072	136 512 321	5 000 000	229 876 131
Akk. av/nedskr. pr 1/1	7 394 305	4 531 326	-	12 464 968
+ Ordinære avskrivninger	688 391	8 924 363	-	9 659 273
- Tilbakeførte avskrivninger	4 874 745	-	-	4 895 437
Akk. av/nedskr. pr 31/12	3 207 951	13 455 689	-	17 228 804
Balanseført verdi pr 31/12	84 223 121	123 056 632	5 000 000	212 647 327
Prosentstørrelse for ord. avskr.	1-4	4-10	-	10-33

Merverdianalyse

	AS Seilduks- gaten 7	ET Eiendom Østerdal AS	Saga Trans Eiendom AS	Trondheims- veien 154 AS	Crico AS	Sum
Anskaffelseskost	21 915 620	15 884 418	6 886 391	107 623 299	13 847 297	166 157 025
Balanseført EK på kjøpstidspunkt	1 125 502	-533 805	164 353	28 842 155	46 498	29 644 703
Henførbart goodwill ved oppkjøp	20 790 118	16 418 223	6 722 038	78 781 144	13 800 799	136 512 322
Samlet goodwill før avskrivninger	20 790 118	16 418 223	6 722 038	78 781 144	13 800 799	136 512 322
Akk. avskrivning goodwill 1/1	-	-	-	3 151 246	1 380 080	4 531 326
Årets avskrivning goodwill	2 079 012	1 641 822	672 204	3 151 246	1 380 080	8 924 363
Akk. avskrivning goodwill 31/12	2 079 012	1 641 822	672 204	6 302 492	2 760 160	13 455 689
Uavskrevet goodwill per 31.12.	18 711 106	14 776 401	6 049 834	72 478 652	11 040 639	123 056 633



BA5 Invest AS

Noter

Økonomisk levetid for goodwill fordeler seg slik:

- AS Seildukgaten 7 avskrives over 10 år
- ET Eiendom Østerdal AS avskrives over 10 år
- Saga Trans Eiendom AS avskrives over 10 år
- Crico AS avskrives over 10 år
- Trondheimsveien 154 AS avskrives over 25 år

Note 4 - Investering i tilknyttede selskaper

Aksjeverdi for tilknyttede selskaper er ført opp etter egenkapitalmetoden, og fremkommer slik:

Tilknyttet selskap	IB 1.1	Kostpris nye selskaper	+/- inntektsført resultat	UB 31.12
Ullern Boligutvikling AS	4 286 304		1 728 956	6 015 260
Nord76 AS	1 401 375		-5 982	1 395 393
Mosseveien 144-146 AS	6 417 924		987 061	7 404 985
GHE Holding AS	-		4 360 579	4 360 579
Daimyo Ekstra 60 AS	11 340		-11 340	-
Daimyo Ekstra 68 AS	-		-	-
Østerdalsgata 1 Holding AS	-		16 092 334	16 092 334
Schønninggate Holding AS	-	15 000	-15 000	-
BA5 Ekstra 4 AS	-	15 000	-15 000	-
BA5 Ekstra 13 AS	-	15 000	29 139	44 139
Høybråtenveien Holding AS	-	15 000	25 052 826	25 067 826
Fjellstuveien Holding AS	-	14 900	14 708 952	14 723 852
Daimyo Ekstra 77 AS	-		-	-
Tvetenveien 267 AS	-		-	-
Solbergstrand Eiendom AS	-		-	-
Borggata 7-9 Invest AS	13 404 568		-13 404 568	-
Utsikten Carl Berner AS	-		-	-
Sum	25 521 510		49 507 955	75 104 367

Note 5 - Skattekostnad på ordinært resultat

	Konsernet		Morselskapet	
	I år	I fjor	I år	I fjor
Betalbar skatt	3 920	72 557	92 347	0
Endring i utsatt skatt/skattefordel	6 334 054	1 484 393	0	0
Effekt utsatt skatt nye selskaper	-468 570	I/T	0	0
Samlede ordinære skattekostnader	5 869 404	1 556 950	92 347	0



BA5 Invest AS

Noter

Note 6 - Gjeld sikret med pant

Gjeld og eiendeler	2022
Gjeld sikret med pant (bokførte verdier)	256 643 758
Pantsatte eiendeler (bokførte verdier):	
Eiendom	115 546 625
Pålydende pantsettelse	268 000 000

Konsernet har ingen som gjeld som forfaller senere enn 5 år fra balansedagen. Konsernet har videre kausjonsansvar overfor Pareto Bank ASA pr 31.12.22 på kr 63 900 000 for gjeld i Schöningsgate Holding AS og F6 Eiendom AS.

Note 7 - Egenkapital for konsernet

	Selskaps- kapital	Overkurs	Annen EK	Minoritets- interesser	Sum egenkapital
Pr 1.1	525 000	58 952	126 853 042	3 771 220	131 208 213
+ Fra årets resultat			48 975 877	-1 120 272	47 855 605
- Avgang datterselskaper			-185 068		
+ Tilgang datterselskaper			1 056 050		
Pr 31.12	525 000	58 952	176 699 901	2 650 948	179 934 801

Det er store underliggende verdier i konsernet per 31.12.2022. BA5 er hovedsakelig investert i eiendom og selskap med lave bokførte verdier. Etter styrets vurdering er konsernets verdijusterte egenkapital per 31.12.2022 på 602 MNOK. Den beregnede verdijusterte egenkapitalen er basert på verddivurderinger av våre eiendommer og underliggende selskap.



BA5 Invest AS

Kontantstrømoppstilling for konsernet

	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	53 725 009	64 408 487
- Periodens betalte skatt	59 897	753 406
+ Tap / - Vinning ved salg av anleggsmidler	(3 725 872)	(43 370 131)
+ Ordinære avskrivninger	9 659 274	5 107 359
+/- Endring i varelager	13 621 850	(25 805 535)
+/- Endring i kundefordringer	(669 480)	227 768
+/- Endring i leverandørgjeld	317 207	251 017
+/- Poster klassifisert som inv.- eller fin.aktiviteter	(49 507 955)	(25 040)
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter	21 985 914	(9 390 848)
= Nto. kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	45 346 050	(9 350 329)
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	57 002 029	39 095 388
- Utbet. ved kjøp av aksjer og andeler	76 965 673	(23 110 811)
- Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	(10 855 649)	36 875 909
= Nto. kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(123 112 053)	(52 860 487)
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
- Utbet. ved nedbetaling av langsiktig gjeld	(45 014 184)	(28 320 097)
- Utbet. ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	11 813 205	(28 370 000)
+/- Netto endring i kassekreditt	12 527 436	58 225 180
- Utbetalinger av utbytte	0	15 000 000
= Nto. kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	45 728 415	99 915 277
= Netto endring i kontanter mv	(32 037 588)	37 704 461
+ Beholdning av kontanter 01.01.	41 556 461	3 852 000
= Kontantbeholdning 31.12.	9 518 873	41 556 461
Kontantbeholdning mv framkommer slik:		
Kontanter og bankinnskudd pr 31.12.	9 134 290	41 462 140
+ Skattetrekkingskudd o.l. pr 31.12.	384 583	94 321
= Beholdning av kontanter mv 31.12.	9 518 873	41 556 461



Til generalforsamlingen i BA5 Invest AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for BA5 Invest AS som viser et overskudd i selskapsregnskapet på NOK 11 437 774 og et overskudd i konsernregnskapet på NOK 47 855 606 . Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

Revisorhuset AS
www.revisorhuset.no
Foretaksregisteret: 987 610 859
Medlem av Den norske Revisorforening

+47 23 20 31 00
post@revisorhuset.no
Schwensens gate 5, 0170 Oslo

A member firm of :





Side 2 av 2



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

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å 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>

Oslo, 16. august 2023

Revisorhuset AS

Joakim Ellis
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisorhuset AS
www.revisorhuset.no
Foretaksregisteret: 987 610 859
Medlem av Den norske Revisorforening

+47 23 20 31 00
post@revisorhuset.no
Schwensens gate 5, 0170 Oslo

A member firm of :

