



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 151 957
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MATBODEN EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: c/o Erik Nielsen
Langoddveien 108
1367 SNARØYA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Erik Nielsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.07.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 22.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	61 740	63 771
Sum kostnader		61 740	63 771
Driftsresultat		-61 740	-63 771
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			6 702
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	2		113 456
Sum finansinntekter			120 158
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	2		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 210 530	910 973
Annen rentekostnad			965
Sum finanskostnader		1 210 530	911 938
Netto finans		-1 210 530	-791 780
Resultat før skattekostnad		-1 272 270	-855 551
Skattekostnad på resultat	4		
Årsresultat	4, 5	-1 272 270	-855 551
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 272 270	-855 551
Totalresultat		-1 272 270	-855 551
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	-1 209 424	
Overføringer til/fra annen egenkapital	5	-62 846	-855 551
Sum overføringer og disponeringer		-1 272 270	-855 551



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	3		
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	2	18 402 385	16 713 105
Sum investeringer		18 402 385	16 713 105
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		837	13 979
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		837	13 979
Sum omløpsmidler		18 403 222	16 727 084
SUM EIENDELER		18 403 222	16 727 084
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Annen innskutt egenkapital	5	-23 014	-23 014



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum innskutt egenkapital		6 986	6 986
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5, 7		62 846
Udekket tap	5, 7	1 209 424	
Sum opptjent egenkapital		-1 209 424	62 846
Sum egenkapital		-1 202 438	69 832
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 375	8 498
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	3	19 604 284	16 648 754
Sum kortsiktig gjeld		19 605 659	16 657 252
Sum gjeld		19 605 659	16 657 252
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 403 222	16 727 084



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 681485

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 151 957
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MATBODEN EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: c/o Erik Nielsen
Langoddveien 108
1367 SNARØYA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Erik Nielsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.07.2025

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 21.07.2025

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 920 151 957
MATBODEN EIENDOMSINVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	61 740	63 771
Sum kostnader		61 740	63 771
Driftsresultat		-61 740	-63 771
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			6 702
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler 2			113 456
Sum finansinntekter			120 158
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler 2			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 210 530	910 973
Annen rentekostnad			965
Sum finanskostnader		1 210 530	911 938
Netto finans		-1 210 530	-791 780
Resultat før skattekostnad		-1 272 270	-855 551
Skattekostnad på resultat	4		
Årsresultat	4, 5	-1 272 270	-855 551
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 272 270	-855 551
Totalresultat		-1 272 270	-855 551
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	-1 209 424	
Overføringer til/fra annen egenkapital	5	-62 846	-855 551
Sum overføringer og disponeringer		-1 272 270	-855 551



Organisasjonsnr: 920 151 957
MATBODEN EIENDOMSINVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	3		
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	2	18 402 385	16 713 105
Sum investeringer		18 402 385	16 713 105
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		837	13 979
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		837	13 979
Sum omløpsmidler		18 403 222	16 727 084
SUM EIENDELER		18 403 222	16 727 084

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Annen innskutt egenkapital	5	-23 014	-23 014
Sum innskutt egenkapital		6 986	6 986
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5, 7		62 846
Udekket tap	5, 7	1 209 424	
Sum opptjent egenkapital		-1 209 424	62 846
Sum egenkapital		-1 202 438	69 832



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 375	8 498
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	3	19 604 284	16 648 754
Sum kortsiktig gjeld		19 605 659	16 657 252
Sum gjeld		19 605 659	16 657 252
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 403 222	16 727 084



Organisasjonsnr: 920 151 957
MATBODEN EIENDOMSINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Årsregnskap 2024

Matboden Eiendomsinvest AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 920 151 957



RESULTATREGNSKAP

MATBODEN EIENDOMSINVEST AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftskostnad	1	61 740	63 771
Sum driftskostnader		61 740	63 771
Driftsresultat		-61 740	-63 771
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		0	6 702
Verdøkning markedsbaserte omløpsmidler	2	0	113 456
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 210 530	910 973
Annen rentekostnad		0	965
Resultat av finansposter		-1 210 530	-791 780
Resultat før skattekostnad		-1 272 270	-855 551
Årsresultat	4, 5	-1 272 270	-855 551
OVERFØRINGER			
Overføringer til/fra annen egenkapital	5	-62 846	-855 551
Overført til udekket tap	5	1 209 424	0
Sum overføringer		-1 272 270	-855 551



BALANSE

MATBODEN EIENDOMSINVEST AS

EIENDELER	Note	2024	2023
INVESTERINGER			
Markedsbaserte aksjer	2	18 402 385	16 713 105
Sum investeringer		18 402 385	16 713 105
Bankinnskudd, kontanter o.l.		837	13 979
Sum omløpsmidler		18 403 222	16 727 084
Sum eiendeler		18 403 222	16 727 084



BALANSE

MATBODEN EIENDOMSINVEST AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5, 6	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	5	-23 014	-23 014
Sum innskutt egenkapital		6 986	6 986
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	5, 7	0	62 846
Udekket tap	5, 7	-1 209 424	0
Sum opptjent egenkapital		-1 209 424	62 846
Sum egenkapital		-1 202 438	69 832
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 375	8 498
Konserngjeld	3	19 604 284	16 648 754
Sum kortsiktig gjeld		19 605 659	16 657 252
Sum gjeld		19 605 659	16 657 252
Sum egenkapital og gjeld		18 403 222	16 727 084

03.07.2025

Styret i Matboden Eiendomsinvest AS

Erik Nielsen
styreleder



NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsprinsipper

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

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 finansielle eiendeler

Selskapets verdipapirer er oppført i balansen til laveste verdi av kostpris og antatt salgsværdi. Ved markedsverdi lavere enn kostpris, nedjusteres aksjeverdien tilsvarende. Ved realisasjon av verdipapirer anvendes først inn først ut metoden



NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

Note 1 Lønnskostnader

Matboden Eiendomsinvest AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 2 Markedsbaserte verdipapirer

	Anskaffelses kost	Balanseført verdi	Markeds verdi
Omløpsmidler			
Union Real Estate Fund II Holding AS	2 467 265	2 467 265	5 799 409
Union Real Estate Fund III Holding AS	9 574 730	9 574 730	10 158 787
Union Real Estate Fund IV Holding AS	6 360 390	6 360 390	7 284 767
Sum	18 402 385	18 402 385	23 242 963
Sum verdipapirer	18 402 385	18 402 385	23 242 963

Union Real Estate Fund II AS

Matboden Eiendomsinvest AS har i perioden 2017 - 2021 investert kr 13 468 057 i aksjer i selskapet. Av samlet investering er kr 11 000 792 tilbakebetalt aksjonærene i 2018 - 2024. Disse utbetalingene er klassifisert som tilbakebetaling av innbetalt kapital og følgelig gått som reduksjon av aksjenes kostpris. Inkludert foretatte investeringer har selskapet overfor Union Real Estate Fund II AS, kommittert seg for en samlet investering på kr 15 000 000.

Union Real Estate Fund III Holding AS

Matboden Eiendomsinvest AS har i perioden 2020 - 2022 investert kr 11 802 317. Av samlet investering er kr 2 903 287 tilbakebetalt aksjonærene i 2021. Disse utbetalingene er klassifisert som tilbakebetaling av innbetalt kapital og følgelig gått som reduksjon av aksjenes kostpris. Inkludert foretatte investeringer har selskapet overfor Union Real Estate Fund III AS, kommittert seg for en samlet investering på kr 10 000 000.

Union Real Estate Fund IV Holding AS

Matboden Eiendomsinvest AS har i perioden 2022 - 2024 investert kr 6 360 390. Av samlet investering er det foreløpig ikke gjort tilbakebetalinger til aksjonærene. Inkludert foretatte investeringer har selskapet overfor Union Real Estate Fund IV AS, kommittert seg for en samlet investering på kr 10 000 000.

Styret anser at underliggende verdier på ovennevnte investeringer minst tilsvarer bokført kostpris. Dette underbygges hvis man legger til grunn gjennomsnittlig beløp for verdijustert egenkapital for 2024 oppgitt av fondsforvalter.

Investeringene er finansiert med belåning fra selskapet Matboden Holding AS. Matboden Holding AS har avgitt garanti mht innfrielse av innskuddsforpliktelsene.



NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

Note 3 Mellomværende konsern

	2024	2023
Gjeld konsern		
Lån fra Matboden Holding AS	19 604 284	16 648 754
Sum konserngjeld	19 604 284	16 648 754

Renter lån fra Matboden Holding AS	-1 210 530	-910 973
Sum	-1 210 530	-910 973

Posten innbefatter uavkortet finansiering fra Matboden Holding AS vedr selskapets aksjeinvestering omtalt i note 2. Belåningen er rentebærende med NIBOR 3 mnd. tillagt 2,0%.

Som sikkerhet for belåningen har Matboden Holding AS pant i aksjene for eierselskapene nevnt i note 6. Matboden Holding AS har videre garantert ytterligere belåning for at Matboden Eiendomsinvest AS skal innfri sin innskuddsforpliktelse i angjeldende fond. Forpliktelsen er oppad begrenset til kommittert beløp på 25 mill. inkl. allerede investerte beløp. Nedbetaling av dette lånet vil ikke gjøres på bekostning av eksterne kreditorer.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-1 272 270	-855 551
Permanente forskjeller	0	-113 456
Skattepliktig inntekt	-1 272 270	-969 007

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2024	2023	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 274 822	-3 002 553	1 272 270
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	4 274 822	3 002 553	-1 272 270
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	30 000	-23 014	62 846	0	69 832
Årets resultat			-62 846	-1 209 424	-1 272 270
Pr 31.12.2024	30 000	-23 014	0	-1 209 424	-1 202 438

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Matboden Eiendomsinvest AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	1,0	30 000
Sum	30 000		30 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Båni Holding AS	10 000	33,3	33,3
Patritus Holding AS	10 000	33,3	33,3
Toni Holding AS	10 000	33,3	33,3
Totalt antall aksjer	30 000	100,0	100,0

Aksjer eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Ordinære
Erik Nielsen	styreleder	10 000
Totalt antall aksjer		10 000

Note 7 Fortsatt drift

Resultatet for 2024 viser et underskudd på kr. 1 272 270 og selskapets egenkapital er negativ med 1 209 424. Styret anser at underliggende verdier på selskapets investeringer minst tilsvarer bokførte kostpriser. Matboden Holding AS har garantert belåning for at Matboden Eiendomsinvest AS skal innfri sin innskuddsforpliktelse i UREF fondene nevnt i note 2. Nedbetaling av dette lånet vil ikke gjøres på bekostning av eksterne kreditorer. Likviditeten er tilfredsstillende og det er ingenting som indikerer at driften ikke kan fortsette. Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet.



BDO AS
Malmskriverveien 18
1337 Sandvika

Til generalforsamlingen i Matboden Eiendomsinvest AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Matboden Eiendomsinvest AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap for 2024
- 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 2024 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 ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Roald Haugland
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AART7-TZOBS-PCIQ5-X80KH-FYH8S-HIBWV



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."

Haugland, Roald

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-877037

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-07-04 06:49:23 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AAR17-T20B8-PCIQ5-X80KH-FYH8S-HIBWV

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Årsregnskap 2024

Matboden Eiendomsinvest AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 920 151 957



RESULTATREGNSKAP

MATBODEN EIENDOMSINVEST AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftskostnad	1	61 740	63 771
Sum driftskostnader		61 740	63 771
Driftsresultat		-61 740	-63 771
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		0	6 702
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	2	0	113 456
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 210 530	910 973
Annen rentekostnad		0	965
Resultat av finansposter		-1 210 530	-791 780
Resultat før skattekostnad		-1 272 270	-855 551
Årsresultat	4, 5	-1 272 270	-855 551
OVERFØRINGER			
Overføringer til/fra annen egenkapital	5	-62 846	-855 551
Overført til udekket tap	5	1 209 424	0
Sum overføringer		-1 272 270	-855 551



BALANSE

MATBODEN EIENDOMSINVEST AS

EIENDELER	Note	2024	2023
INVESTERINGER			
Markedsbaserte aksjer	2	18 402 385	16 713 105
Sum investeringer		18 402 385	16 713 105
Bankinnskudd, kontanter o.l.		837	13 979
Sum omløpsmidler		18 403 222	16 727 084
Sum eiendeler		18 403 222	16 727 084



BALANSE

MATBODEN EIENDOMSINVEST AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5, 6	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	5	-23 014	-23 014
Sum innskutt egenkapital		6 986	6 986
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	5, 7	0	62 846
Udekket tap	5, 7	-1 209 424	0
Sum opptjent egenkapital		-1 209 424	62 846
Sum egenkapital		-1 202 438	69 832
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 375	8 498
Konserngjeld	3	19 604 284	16 648 754
Sum kortsiktig gjeld		19 605 659	16 657 252
Sum gjeld		19 605 659	16 657 252
Sum egenkapital og gjeld		18 403 222	16 727 084

03.07.2025

Styret i Matboden Eiendomsinvest AS

Erik Nielsen
styreleder



NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsprinsipper

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

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 finansielle eiendeler

Selskapets verdipapirer er oppført i balansen til laveste verdi av kostpris og antatt salgsverdi. Ved markedsverdi lavere enn kostpris, nedjusteres aksjeverdien tilsvarende. Ved realisasjon av verdipapirer anvendes først inn først ut metoden



NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

Note 1 Lønnskostnader

Matboden Eiendomsinvest AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 2 Markedsbaserte verdipapirer

	Anskaffelses kost	Balanseført verdi	Markeds verdi
Omløpsmidler			
Union Real Estate Fund II Holding AS	2 467 265	2 467 265	5 799 409
Union Real Estate Fund III Holding AS	9 574 730	9 574 730	10 158 787
Union Real Estate Fund IV Holding AS	6 360 390	6 360 390	7 284 767
Sum	18 402 385	18 402 385	23 242 963
Sum verdipapirer	18 402 385	18 402 385	23 242 963

Union Real Estate Fund II AS

Matboden Eiendomsinvest AS har i perioden 2017 - 2021 investert kr 13 468 057 i aksjer i selskapet. Av samlet investering er kr 11 000 792 tilbakebetalt aksjonærene i 2018 - 2024. Disse utbetalingene er klassifisert som tilbakebetaling av innbetalt kapital og følgelig gått som reduksjon av aksjenes kostpris. Inkludert foretatte investeringer har selskapet overfor Union Real Estate Fund II AS, kommittert seg for en samlet investering på kr 15 000 000.

Union Real Estate Fund III Holding AS

Matboden Eiendomsinvest AS har i perioden 2020 - 2022 investert kr 11 802 317. Av samlet investering er kr 2 903 287 tilbakebetalt aksjonærene i 2021. Disse utbetalingene er klassifisert som tilbakebetaling av innbetalt kapital og følgelig gått som reduksjon av aksjenes kostpris. Inkludert foretatte investeringer har selskapet overfor Union Real Estate Fund III AS, kommittert seg for en samlet investering på kr 10 000 000.

Union Real Estate Fund IV Holding AS

Matboden Eiendomsinvest AS har i perioden 2022 - 2024 investert kr 6 360 390. Av samlet investering er det foreløpig ikke gjort tilbakebetalinger til aksjonærene. Inkludert foretatte investeringer har selskapet overfor Union Real Estate Fund IV AS, kommittert seg for en samlet investering på kr 10 000 000.

Styret anser at underliggende verdier på ovennevnte investeringer minst tilsvarer bokført kostpris. Dette underbygges hvis man legger til grunn gjennomsnittlig beløp for verdijustert egenkapital for 2024 oppgitt av fondsforvalter.

Investeringene er finansiert med belåning fra selskapet Matboden Holding AS. Matboden Holding AS har avgitt garanti mht innfrielse av innskuddsforpliktelsene.



NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

Note 3 Mellomværende konsern

	2024	2023
Gjeld konsern		
Lån fra Matboden Holding AS	19 604 284	16 648 754
Sum konserngjeld	19 604 284	16 648 754
Renter lån fra Matboden Holding AS	-1 210 530	-910 973
Sum	-1 210 530	-910 973

Posten innbefatter uavkortet finansiering fra Matboden Holding AS vedr selskapets aksjeinvestering omtalt i note 2. Belåningen er rentebærende med NIBOR 3 mnd. tillagt 2,0%.

Som sikkerhet for belåningen har Matboden Holding AS pant i aksjene for eierselskapene nevnt i note 6. Matboden Holding AS har videre garantert ytterligere belåning for at Matboden Eiendomsinvest AS skal innfri sin innskuddsforpliktelse i angjeldende fond. Forpliktelsen er oppad begrenset til kommittert beløp på 25 mill. inkl. allerede investerte beløp. Nedbetaling av dette lånet vil ikke gjøres på bekostning av eksterne kreditorer.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-1 272 270	-855 551
Permanente forskjeller	0	-113 456
Skattepliktig inntekt	-1 272 270	-969 007
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2024	2023	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 274 822	-3 002 553	1 272 270
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	4 274 822	3 002 553	-1 272 270
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	30 000	-23 014	62 846	0	69 832
Årets resultat			-62 846	-1 209 424	-1 272 270
Pr 31.12.2024	30 000	-23 014	0	-1 209 424	-1 202 438

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Matboden Eiendomsinvest AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	1,0	30 000
Sum	30 000		30 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Båni Holding AS	10 000	33,3	33,3
Patritus Holding AS	10 000	33,3	33,3
Toni Holding AS	10 000	33,3	33,3
Totalt antall aksjer	30 000	100,0	100,0

Aksjer eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Ordinære
Erik Nielsen	styreleder	10 000
Totalt antall aksjer		10 000

Note 7 Fortsatt drift

Resultatet for 2024 viser et underskudd på kr. 1 272 270 og selskapets egenkapital er negativ med 1 209 424. Styret anser at underliggende verdier på selskapets investeringer minst tilsvarer bokførte kostpriser. Matboden Holding AS har garantert belåning for at Matboden Eiendomsinvest AS skal innfri sin innskuddsforpliktelse i UREF fondene nevnt i note 2. Nedbetaling av dette lånet vil ikke gjøres på bekostning av eksterne kreditorer. Likviditeten er tilfredsstillende og det er ingenting som indikerer at driften ikke kan fortsette. Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet.