



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Erik Nielsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2023

### 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, 01.08.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
<b>Sum inntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	42 604	51 310
<b>Sum kostnader</b>		<b>42 604</b>	<b>51 310</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-42 604</b>	<b>-51 310</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			448
Annen renteinntekt			151 701
Annen finansinntekt	2	1 901 407	1 197 974
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 901 407</b>	<b>1 350 123</b>
Verdired. av markedsb. finansielle oml.midler	2	113 456	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	513 191	528 125
Annen rentekostnad		158	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>626 805</b>	<b>528 125</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 274 602</b>	<b>821 998</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 231 997</b>	<b>770 687</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 231 997</b>	<b>770 687</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 231 997</b>	<b>770 687</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 231 997</b>	<b>770 687</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		313 600	770 687
Overføringer annen egenkapital	6	918 397	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 231 997</b>	<b>770 687</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer			19 099
<b>Sum fordringer</b>			<b>19 099</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	2	12 907 667	21 305 340
<b>Sum investeringer</b>		<b>12 907 667</b>	<b>21 305 340</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		56 696	44 384
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>56 696</b>	<b>44 384</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>12 964 363</b>	<b>21 368 824</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 964 363</b>	<b>21 368 824</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6,7	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-23 014	-23 014
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 986</b>	<b>6 986</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	918 397	



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Udekket tap	6		313 600
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>918 397</b>	<b>-313 600</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>925 383</b>	<b>-306 614</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 199	848
Annen kortsiktig gjeld	2,3	12 037 781	21 674 590
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>12 038 980</b>	<b>21 675 438</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 038 980</b>	<b>21 675 438</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 964 363</b>	<b>21 368 824</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 558496

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Erik Nielsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2023

#### 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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 08.07.2023

---

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	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	42 604	51 310
Sum kostnader		42 604	51 310
<b>Driftsresultat</b>		-42 604	-51 310
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			448
Annen renteinntekt			151 701
Annen finansinntekt	2	1 901 407	1 197 974
Sum finansinntekter		1 901 407	1 350 123
Verdired. av markedsb. finansielle oml.midler	2	113 456	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	513 191	528 125
Annen rentekostnad		158	
Sum finanskostnader		626 805	528 125
<b>Netto finans</b>		1 274 602	821 998
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		1 231 997	770 687
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		1 231 997	770 687
<b>Årsresultat</b>		1 231 997	770 687
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		1 231 997	770 687
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		313 600	770 687
Overføringer annen egenkapital	6	918 397	
Sum overføringer og disponeringer		1 231 997	770 687



Organisasjonsnr: 920 151 957  
MATBODEN EIENDOMSINVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler

Sum anleggsmidler		0	0
-------------------	--	---	---

Omløpsmidler  
Varer

Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			19 099
Sum fordringer			19 099

Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	2	12 907 667	21 305 340
Sum investeringer		12 907 667	21 305 340

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		56 696	44 384
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		56 696	44 384

Sum omløpsmidler		12 964 363	21 368 824
------------------	--	------------	------------

SUM EIENDELER		12 964 363	21 368 824
---------------	--	------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6,7	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-23 014	-23 014
Sum innskutt egenkapital		6 986	6 986

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	918 397	
Udekket tap	6		313 600
Sum opptjent egenkapital		918 397	-313 600

Sum egenkapital		925 383	-306 614
-----------------	--	---------	----------

Sum langsiktig gjeld		0	0
----------------------	--	---	---

Kortsiktig gjeld



Leverandørgjeld		1 199	848
Annen kortsiktig gjeld	2,3	12 037 781	21 674 590
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>12 038 980</b>	<b>21 675 438</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 038 980</b>	<b>21 675 438</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 964 363</b>	<b>21 368 824</b>



Organisasjonsnr: 920 151 957  
MATBODEN EIENDOMSINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

## Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

**Note**

**Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak**

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



**Årsoppgjør 2022  
for**

**Matboden Eiendomsinvest AS**

Foretaksnr. 920151957



Matboden Eiendomsinvest AS

## Resultatregnskap

	Note	2022	2021
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	42 604	51 310
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>42 604</b>	<b>51 310</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(42 604)</b>	<b>(71 310)</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		0	448
Annen renteinntekt		0	151 701
Annen finansinntekt	2	1 901 407	1 197 974
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 901 407</b>	<b>1 350 123</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Verdired. av markedsb. finansielle oml.midler	2	113 456	0
Rentekostn. til foretak i samme konsern	3	513 191	528 125
Annen rentekostnad		158	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>626 805</b>	<b>528 125</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>1 274 602</b>	<b>821 998</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>1 231 997</b>	<b>770 687</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4,5	0	0
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>1 231 997</b>	<b>770 687</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 231 997</b>	<b>770 687</b>
<b>OVERFØRINGER OG DISPONERINGER</b>			
Overføringer annen egenkapital	6	918 397	0
Fremføring av udekket tap		313 600	770 687
<b>SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER</b>		<b>1 231 997</b>	<b>770 687</b>



Matboden Eiendomsinvest AS

**Balanse pr. 31.12.2022**

	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		0	19 099
<b>Sum fordringer</b>		<b>0</b>	<b>19 099</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	2	12 907 667	21 305 340
<b>Sum investeringer</b>		<b>12 907 667</b>	<b>21 305 340</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		56 696	44 384
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>12 964 363</b>	<b>21 368 824</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 964 363</b>	<b>21 368 824</b>



Matboden Eiendomsinvest AS

**Balanse pr. 31.12.2022**

	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6,7	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		(23 014)	(23 014)
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 986</b>	<b>6 986</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	918 397	0
Udekket tap	6	0	(313 600)
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>918 397</b>	<b>(313 600)</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>925 383</b>	<b>(306 614)</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 199	848
Annen kortsiktig gjeld	2,3	12 037 781	21 674 590
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>12 038 980</b>	<b>21 675 438</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>12 038 980</b>	<b>21 675 438</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 964 363</b>	<b>21 368 824</b>

Bærum, .../-2023

.....  
Erik Nielsen, enestyre



Matboden Eiendomsinvest AS

## Noter 2022

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

### Inntektsføring

Inntektsføring ved opptjeningsstidspunktet. Se også eget punkt som omtaler investering i finansielle eiendeler.

### 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.

### Fordringer

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

### Utsatt skatt og skattekostnad

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.



## Matboden Eiendomsinvest AS

### Noter 2022

#### Note 1 - Ansatte, lønnskostnad, godtgjørelser

Selskapet har i 2022 ingen ansatte, og selskapet er ikke pliktig til å opprette obligatorisk tjeneste pensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon

Det er ikke kostnadsført styrehonorar i 2022.

Det er ikke gitt lån eller stillet sikkerhet til fordel for styremedlemmer eller aksjonærer.

Selskapet har ytet godtgjørelse til revisor med følgende beløp:

	I år	I fjor
Revisjon	20 531	21 178
Andre tjenester	616	12 125
<b>Totalt</b>	<b>21 147</b>	<b>33 303</b>

#### Note 2 - Markedsbaserte aksjer

	Anskaffelses kost	Balanseført verdi	Markeds verdi
<b>Omløpsmidler</b>			
Aksjer i Union Real Estate Fund II AS	3 465 858	3 465 858	7 898 492
Aksjer i Union Real Estate Fund III Holding AS	8 899 030	8 899 030	9 985 869
Aksjer i Union Real Estate Fund IV Holding AS	656 235	542 779	542 779
Sum markedsbaserte aksjer	13 021 123	12 907 667	18 427 140

Selskapet investerte i ultimo 2017 kr 4 046 981 vedrørende aksjer i Union Real Estate Fund II AS. I tillegg har selskapet i perioden 2017-2021 investert ytterligere kr 9 421 076. Av samlet investering på kr 13 468 057, er samlet kr 10 002 199 tilbakebetalt aksjonærene i 2018-2022. Disse utbetalingene er klassifisert som tilbakebetaling av innbetalt kapital og følgelig gått som reduksjon av selskapets kostpris.

I tillegg har selskapet i 2020 gjort aksjeinvestering i Union Real Estate Fund III Holding AS med kr 6 134 124. Det er investert ytterligere kr 5 668 193 i 2021-2022. Av samlet investering på kr. 11 802 317 er kr. 2 903 287 tilbakebetalt aksjonærene i 2021-2022.

I 2022 er det gjort aksjeinvestering i Union Real Estate Fund IV Holding AS med kr. 656 235. Denne er nedjustert til markedsverdi med kr. 113 456.

Aksjer i Offentlig Eiendom AS ble i juni 2021 overført til et nytt selskap, Offentlig Eiendom Holding AS. Overføringen ga en gevinst på 1 197 974. Den nye aksjebeholdningen i Offentlig Eiendom Holding AS etter overførsel var på 6 197 904. Dette beløpet ble tilbakebetalt i sin helhet i 2021 og 2022. Selskapet ble deretter avviklet i 2022 og ga en gevinst på 1 561, samt en utbytteutbetaling på kr. 1 899 846.

Styret anser at underliggende verdier på ovennevnte investeringer minst tilsvarer bokført kostpris. Dette underbygges hvis man legger til grunn gjennomsnittlig beløp for verdjustert



## Matboden Eiendomsinvest AS

### Noter 2022

egenkapital for 2022 oppgitt av fondsforvalter.

Investeringene er finansiert med belåning fra selskapet Matboden Holding AS. Inkludert foretatte investeringer har selskapet overfor Union Real Estate Fund II AS kommittert seg for en samlet investering på kr 15 000 000, samt kr 10 000 000 i Union Real Estate Fund III Holding AS og kr.10 000 000 i Union Real Estate Fund IV Holding AS. Matboden Holding AS har avgitt garanti mht innfrielse av innskuddsforpliktelsene.

#### Note 3 - Annen kortsiktig gjeld

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%. For 2022 utgjør dette kr 513 191.

Som sikkerhet for belåningen har Matboden Holding AS pant i aksjene for eierselskapene nevnt i note 4. 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. inkl. allerede investerte beløp. Nedbetaling av dette lånet vil ikke gjøres på bekostning av eksterne kreditorer.

#### Note 4 - Skattekostnad på ordinært resultat

##### Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	1 231 997
+ Permanente og andre forskjeller	-1 730 956
+ Endring i midlertidige forskjeller	0
<b>= Inntekt</b>	<b>-498 958</b>

##### Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	0
<b>= Sum betalbar skatt</b>	<b>0</b>
+/- Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	0
<b>= Ordinær skattekostnad</b>	<b>0</b>
Skattesats i inntektsåret	22

##### Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	0
<b>= Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>

#### Note 5 - Skattekostnad på ordinært resultat

Noter for Matboden Eiendomsinvest AS

Organisasjonsnr. 920151957



Matboden Eiendomsinvest AS

**Noter 2022**

**Utsatt skatt/utsatt skattefordel**

	2022	2021
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	2 033 546	1 534 588
<b>= Grunnlag utsatt skatt</b>	<b>-2 033 546</b>	<b>-1 534 588</b>
<b>Utsatt skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Negativt grunnlag utsatt skatt	2 033 546	1 534 588
<b>= Grunnlag utsatt skattefordel</b>	<b>2 033 546</b>	<b>1 534 588</b>
<b>Utsatt skattefordel</b>	<b>447 380</b>	<b>337 609</b>
Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel	2 033 546	1 534 588
<b>Ikke bokført utsatt skattefordel</b>	<b>447 380</b>	<b>337 609</b>
<b>Bokført utsatt skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Note 6 - Overføringer annen egenkapital**

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Annen egenkapital	Samlet egenkapital
Pr 1.1.	30 000	-23 014	-313 600	0	-306 614
+Fra årets resultat		0	313 600	918 397	1 231 997
<b>=Pr 31.12.</b>	<b>30 000</b>	<b>-23 014</b>	<b>0</b>	<b>918 397</b>	<b>925 383</b>

**Note 7 - Aksjekapital**

Aksjonærene i Matboden Eiendomsinvest AS pr. 31.12.2022 er:

	Ant.	Andel
Båni Holding AS	10 000	33,33%
Toni Holding AS	10 000	33,33%
Patritus Holding AS	10 000	33,33%
<b>Sum</b>	<b>30 000</b>	<b>100%</b>

Styreleder Erik Nielsen eier samtlige aksjer i Patritus Holding AS.



BDO AS  
Malmskriverveien 18  
Postboks 455  
1302 Sandvika

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Matboden Eiendomsinvest AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Matboden Eiendomsinvest AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styrets 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: UCZFF-Q000C-BE72K-5DHAV-WFAXW-1AIDS



# 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."

## Roald Haugland

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: UN:NO-9578-5993-4-877037

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-06-22 17:07:00 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UCCZF-Q000C-BE72K-5DHAV-WFAXW-1AIDS

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



**Årsoppgjør 2022  
for  
Matboden Eiendomsinvest AS**

**Foretaksnr. 920151957**



Matboden Eiendomsinvest AS



## Resultatregnskap

	Note	2022	2021
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Sum driftsinntekter		0	0
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	42 604	51 310
Sum driftskostnader		42 604	51 310
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(42 604)</b>	<b>(51 310)</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		0	448
Annen renteinntekt		0	151 701
Annen finansinntekt	2	1 901 407	1 197 974
Sum finansinntekter		1 901 407	1 350 123
<b>Finanskostnader</b>			
Verdired. av markedsb. finansielle oml.midler	2	113 456	0
Rentekostn. til foretak i samme konsern	3	513 191	528 125
Annen rentekostnad		158	0
Sum finanskostnader		626 805	528 125
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>1 274 602</b>	<b>821 998</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>1 231 997</b>	<b>770 687</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4,5	0	0
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>1 231 997</b>	<b>770 687</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 231 997</b>	<b>770 687</b>
<b>OVERFØRINGER OG DISPONERINGER</b>			
Overføringer annen egenkapital	6	918 397	0
Fremføring av udekket tap		313 600	770 687
<b>SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER</b>		<b>1 231 997</b>	<b>770 687</b>

Årsregnskap for Matboden Eiendomsinvest AS

Organisasjonsnr. 920151957



Matboden Eiendomsinvest AS



## Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		0	19 099
<b>Sum fordringer</b>		<b>0</b>	<b>19 099</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	2	12 907 667	21 305 340
<b>Sum investeringer</b>		<b>12 907 667</b>	<b>21 305 340</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		56 696	44 384
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>12 964 363</b>	<b>21 368 824</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 964 363</b>	<b>21 368 824</b>



Matboden Eiendomsinvest AS



## Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6,7	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		(23 014)	(23 014)
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 986</b>	<b>6 986</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	918 397	0
Udekket tap	6	0	(313 600)
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>918 397</b>	<b>(313 600)</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>925 383</b>	<b>(306 614)</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 199	848
Annen kortsiktig gjeld	2,3	12 037 781	21 674 590
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>12 038 980</b>	<b>21 675 438</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>12 038 980</b>	<b>21 675 438</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 964 363</b>	<b>21 368 824</b>

Bærum, .../...-2023

.....  
Erik Nielsen, enestyre



## Noter 2022

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

### **Inntektsføring**

Inntektsføring ved opptjeningstidspunktet. Se også eget punkt som omtaler investering i finansielle eiendeler.

### **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.

### **Fordringer**

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

### **Utsatt skatt og skattekostnad**

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.



## Noter 2022

### Note 1 - Ansatte, lønnskostnad, godtgjørelser

Selskapet har i 2022 ingen ansatte, og selskapet er ikke pliktig til å opprette obligatorisk tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon

Det er ikke kostnadsført styrehonorar i 2022.

Det er ikke gitt lån eller stillet sikkerhet til fordel for styremedlemmer eller aksjonærer.

Selskapet har ytet godtgjørelse til revisor med følgende beløp:

	I år	I fjor
Revisjon	20 531	21 178
Andre tjenester	616	12 125
<b>Totalt</b>	<b>21 147</b>	<b>33 303</b>

### Note 2 - Markedsbaserte aksjer

	Anskaffelses kost	Balanseført verdi	Markeds verdi
<b>Omløpsmidler</b>			
Aksjer i Union Real Estate Fund II AS	3 465 858	3 465 858	7 898 492
Aksjer i Union Real Estate Fund III Holding AS	8 899 030	8 899 030	9 985 869
Aksjer i Union Real Estate Fund IV Holding AS	656 235	542 779	542 779
Sum markedsbaserte aksjer	13 021 123	12 907 667	18 427 140

Selskapet investerte i ultimo 2017 kr 4 046 981 vedrørende aksjer i Union Real Estate Fund II AS. I tillegg har selskapet i perioden 2017-2021 investert ytterligere kr 9 421 076. Av samlet investering på kr 13 468 057, er samlet kr 10 002 199 tilbakebetalt aksjonærene i 2018-2022. Disse utbetalingene er klassifisert som tilbakebetaling av innbetalt kapital og følgelig gått som reduksjon av selskapets kostpris.

I tillegg har selskapet i 2020 gjort aksjeinvestering i Union Real Estate Fund III Holding AS med kr 6 134 124. Det er investert ytterligere kr 5 668 193 i 2021-2022. Av samlet investering på kr. 11 802 317 er kr. 2 903 287 tilbakebetalt aksjonærene i 2021-2022.

I 2022 er det gjort aksjeinvestering i Union Real Estate Fund IV Holding AS med kr. 656 235. Denne er nedjustert til markedsverdi med kr. 113 456.

Aksjer i Offentlig Eiendom AS ble i juni 2021 overført til et nytt selskap, Offentlig Eiendom Holding AS. Overføringen ga en gevinst på 1 197 974. Den nye aksjebeholdingen i Offentlig Eiendom Holding AS etter overførsel var på 6 197 904. Dette beløpet ble tilbakebetalt i sin helhet i 2021 og 2022. Selskapet ble deretter avviklet i 2022 og ga en gevinst på 1 561, samt en utbytteutbetaling på kr.1 899 846.

Styret anser at underliggende verdier på ovennevnte investeringer minst tilsvarer bokført



## Noter 2022

kostpris. Dette underbygges hvis man legger til grunn gjennomsnittlig beløp for verdijustert egenkapital for 2022 oppgitt av fondsforvalter.

Investeringene er finansiert med belåning fra selskapet Matboden Holding AS. Inkludert foretatte investeringer har selskapet overfor Union Real Estate Fund II AS kommittert seg for en samlet investering på kr 15 000 000, samt kr 10 000 000 i Union Real Estate Fund III Holding AS og kr.10 000 000 i Union Real Estate Fund IV Holding AS. Matboden Holding AS har avgitt garanti mht innfrielse av innskuddsforpliktelsene.

### Note 3 - Annen kortsiktig gjeld

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%. For 2022 utgjør dette kr 513 191.

Som sikkerhet for belåningen har Matboden Holding AS pant i aksjene for eierselskapene nevnt i note 4. 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. inkl. allerede investerte beløp. Nedbetaling av dette lånet vil ikke gjøres på bekostning av eksterne kreditorer.

### Note 4 - Skattekostnad på ordinært resultat

#### Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	1 231 997
+ Permanente og andre forskjeller	-1 730 956
+ Endring i midlertidige forskjeller	0
<b>= Inntekt</b>	<b>-498 958</b>

#### Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	0
<b>= Sum betalbar skatt</b>	<b>0</b>
+/- Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	0
<b>= Ordinær skattekostnad</b>	<b>0</b>
Skattesats i inntektsåret	22

#### Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	0
<b>= Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>



## Noter 2022

### Note 5 - Skattekostnad på ordinært resultat

#### Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2022	2021
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	2 033 546	1 534 588
<b>= Grunnlag utsatt skatt</b>	<b>-2 033 546</b>	<b>-1 534 588</b>
<b>Utsatt skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Negativt grunnlag utsatt skatt	2 033 546	1 534 588
<b>= Grunnlag utsatt skattefordel</b>	<b>2 033 546</b>	<b>1 534 588</b>
<b>Utsatt skattefordel</b>	<b>447 380</b>	<b>337 609</b>
Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel	2 033 546	1 534 588
<b>Ikke bokført utsatt skattefordel</b>	<b>447 380</b>	<b>337 609</b>
<b>Bokført utsatt skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 6 - Overføringer annen egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Annen egenkapital	Samlet egenkapital
Pr 1.1.	30 000	-23 014	-313 600	0	-306 614
+Fra årets resultat		0	313 600	918 397	1 231 997
<b>=Pr 31.12.</b>	<b>30 000</b>	<b>-23 014</b>	<b>0</b>	<b>918 397</b>	<b>925 383</b>

### Note 7 - Aksjekapital

Aksjonærene i Matboden Eiendomsinvest AS pr. 31.12.2022 er:

	Ant.	Andel
Båni Holding AS	10 000	33,33%
Toni Holding AS	10 000	33,33%
Patritus Holding AS	10 000	33,33%
<b>Sum</b>	<b>30 000</b>	<b>100%</b>

Styreleder Erik Nielsen eier samtlige aksjer i Patritus Holding AS.