



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 979 303
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BOLTEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Kronprinsesse Märthas plass 1
8. etg
0160 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Einar Bratten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.08.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 13 607 466 | 1 599 720 |
| Annen driftsinntekt | | | 417 008 |
| Sum inntekter | | 13 607 466 | 2 016 728 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 23 139 | 507 903 |
| Lønnskostnad | 1 | 7 668 837 | 2 518 177 |
| Avskrivning på varige driftsmidler | 2 | 19 519 | 12 930 |
| Annen driftskostnad | | 2 888 380 | 4 122 588 |
| Sum kostnader | | 10 599 876 | 7 161 598 |
| Driftsresultat | | 3 007 590 | -5 144 870 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 3 | 3 187 183 | 3 090 071 |
| Annen renteinntekt | | 1 471 | 4 506 |
| Sum finansinntekter | | 3 188 654 | 3 094 578 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 3 | 3 153 945 | |
| Annen rentekostnad | | 21 300 | 1 648 |
| Annen finanskostnad | | | 2 325 |
| Sum finanskostnader | | 3 175 246 | 3 973 |
| Netto finans | | 13 408 | 3 090 605 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 3 020 998 | -2 054 265 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 3 020 998 | -2 054 265 |
| Årsresultat | | 3 020 998 | -2 054 265 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 3 020 998 | -2 054 265 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Konsernbidrag | | | -2 039 237 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|------------------|-------------------|
| Udekket tap | | 2 039 237 | -2 039 237 |
| Overføringer annen innskutt egenkapital | | | 2 039 237 |
| Overføringer annen egenkapital | | 981 761 | -15 028 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 3 020 998 | -2 054 265 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm. | 2 | 31 508 | 15 085 |
| Sum varige driftsmidler | | 31 508 | 15 085 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 3 | 99 913 939 | 91 226 756 |
| Andre langsiktige fordringer | | 34 540 | 34 540 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 99 948 479 | 91 261 296 |
| Sum anleggsmidler | | 99 979 987 | 91 276 381 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 3 | 8 734 666 | 417 008 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 66 575 | 271 590 |
| Konsernfordringer | 3 | 2 709 749 | 3 051 487 |
| Sum fordringer | | 11 510 990 | 3 740 085 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 2 679 019 | 6 274 496 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 679 019 | 6 274 496 |
| Sum omløpsmidler | | 14 190 009 | 10 014 581 |
| SUM EIENDELER | | 114 169 996 | 101 290 963 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 5 | 37 500 | 37 500 |
| Annen innskutt egenkapital | | 2 202 376 | 2 202 376 |
| Sum innskutt egenkapital | | 2 239 876 | 2 239 876 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 5 | 981 761 | |
| Udekket tap | 5 | | 2 039 237 |
| Sum opptjent egenkapital | | 981 761 | -2 039 237 |
| Sum egenkapital | | 3 221 637 | 200 639 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Langsiktig konserngjeld | 3 | 105 653 945 | 100 500 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 105 653 945 | 100 500 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 105 653 945 | 100 500 000 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 240 932 | 304 755 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 4 335 634 | 11 221 |
| Leverandørgjeld til konsernselskap | 3 | | 4 116 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 717 848 | 270 232 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 5 294 414 | 590 324 |
| Sum gjeld | | 110 948 359 | 101 090 324 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 114 169 996 | 101 290 963 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 363492

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 979 303
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BOLTEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Kronprinsesse Märthas plass 1
8. etg
0160 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Einar Bratten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2022

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2022

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: 997 979 303
BOLTEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 13 607 466 | 1 599 720 |
| Annen driftsinntekt | | | 417 008 |
| Sum inntekter | | 13 607 466 | 2 016 728 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 23 139 | 507 903 |
| Lønnskostnad | 1 | 7 668 837 | 2 518 177 |
| Avskrivning på varige driftsmidler | 2 | 19 519 | 12 930 |
| Annen driftskostnad | | 2 888 380 | 4 122 588 |
| Sum kostnader | | 10 599 876 | 7 161 598 |
| Driftsresultat | | 3 007 590 | -5 144 870 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 3 | 3 187 183 | 3 090 071 |
| Annen renteinntekt | | 1 471 | 4 506 |
| Sum finansinntekter | | 3 188 654 | 3 094 578 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 3 | 3 153 945 | |
| Annen rentekostnad | | 21 300 | 1 648 |
| Annen finanskostnad | | | 2 325 |
| Sum finanskostnader | | 3 175 246 | 3 973 |
| Netto finans | | 13 408 | 3 090 605 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 3 020 998 | -2 054 265 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 3 020 998 | -2 054 265 |
| Årsresultat | | 3 020 998 | -2 054 265 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 3 020 998 | -2 054 265 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Konsernbidrag | | | -2 039 237 |
| Udekket tap | | 2 039 237 | -2 039 237 |
| Overføringer annen innskutt egenkapital | | | 2 039 237 |
| Overføringer annen egenkapital | | 981 761 | -15 028 |



Sum overføringer og
disponeringer

3 020 998

-2 054 265



Organisasjonsnr: 997 979 303
BOLTEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK

| Note | 2021 | 2020 |
|------|------|------|
|------|------|------|

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

| | | | |
|--|---|---------------|---------------|
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm. | 2 | 31 508 | 15 085 |
| Sum varige driftsmidler | | 31 508 | 15 085 |

Finansielle anleggsmidler

| | | | |
|--|---|-------------------|-------------------|
| Lån til foretak i samme konsern | 3 | 99 913 939 | 91 226 756 |
| Andre langsiktige fordringer | | 34 540 | 34 540 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 99 948 479 | 91 261 296 |

| | | | |
|--------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Sum anleggsmidler | | 99 979 987 | 91 276 381 |
|--------------------------|--|-------------------|-------------------|

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

| | | | |
|---------------------------------|---|-------------------|------------------|
| Kundefordringer | 3 | 8 734 666 | 417 008 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 66 575 | 271 590 |
| Konsernfordringer | 3 | 2 709 749 | 3 051 487 |
| Sum fordringer | | 11 510 990 | 3 740 085 |

Bankinnskudd, kontanter og lignende

| | | | |
|--|--|------------------|------------------|
| Bankinnskudd, kontanter o. l. | | 2 679 019 | 6 274 496 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 679 019 | 6 274 496 |

| | | | |
|-------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Sum omløpsmidler | | 14 190 009 | 10 014 581 |
|-------------------------|--|-------------------|-------------------|

| | | | |
|----------------------|--|--------------------|--------------------|
| SUM EIENDELER | | 114 169 996 | 101 290 963 |
|----------------------|--|--------------------|--------------------|

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|---|------------------|------------------|
| Aksjekapital | 5 | 37 500 | 37 500 |
| Annen innskutt egenkapital | | 2 202 376 | 2 202 376 |
| Sum innskutt egenkapital | | 2 239 876 | 2 239 876 |



| | | | |
|---------------------------------------|---|--------------------|--------------------|
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 5 | 981 761 | |
| Udekket tap | 5 | | 2 039 237 |
| Sum opptjent egenkapital | | 981 761 | -2 039 237 |
| Sum egenkapital | | 3 221 637 | 200 639 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Langsiktig konserngjeld | 3 | 105 653 945 | 100 500 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 105 653 945 | 100 500 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 105 653 945 | 100 500 000 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 240 932 | 304 755 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 4 335 634 | 11 221 |
| Leverandørgjeld til konsernselskap | 3 | | 4 116 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 717 848 | 270 232 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 5 294 414 | 590 324 |
| Sum gjeld | | 110 948 359 | 101 090 324 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 114 169 996 | 101 290 963 |



Organisasjonsnr: 997 979 303
BOLTEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

| | | |
|--|--------------|------------------|
| <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> |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|



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



Bolten Eiendom AS

Noter 2021

Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

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

Fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Inntekter og kostnader

Inntekter er periodisert etter når den er opptjent. Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives lineært over anleggsmiddelets forventede økonomiske levetid.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Kortsiktige fordringer og gjeld

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Skatt

Skatter kostnadsføres når de påløper, og skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultatet før 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. Balanseført utsatt skatt og utsatt skattefordel presenteres netto i balansen.



Bolten Eiendom AS

Noter 2021

Note 1 - Lønnskostnad

| | I år | I fjor |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Lønn | 6 466 746 | 1 998 363 |
| Arbeidsgiveravgift | 979 411 | 327 008 |
| Pensjonskostnader | 220 039 | 185 516 |
| Andre lønnsrelaterte ytelser | 2 641 | 7 290 |
| Totalt | 7 668 837 | 2 518 177 |

Selskapet har hatt 1 årsverk i regnskapsåret.

Note 2 - Tomter, bygninger og annen fast eiendom

| | Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm. |
|-----------------------------|---|
| Anskaffelseskost pr. 1/1 | 38 790 |
| + Tilgang | 35 942 |
| - Avgang | 0 |
| Anskaffelseskost pr. 31/12 | 74 732 |
| Akk. av/nedskr. pr 1/1 | 23 705 |
| + Ordinære avskrivninger | 19 519 |
| + Avskr. på oppskrivning | 0 |
| - Tilbakeført avskrivning | 0 |
| + Ekstraord nedskrivninger | 0 |
| Akk. av/nedskr. pr. 31/12 | 43 224 |
| Balanseført verdi pr 31/12 | 31 508 |
| Prosentstatts for ord.avskr | 20-33 |



Bolten Eiendom AS

Noter 2021

Note 3 - Konsernmellomværende, garantistillelser

Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttede selskaper:

| | Pr 31.12. | Pr 01.01. |
|---|--------------------|--------------------|
| Konsernbidrag Bolten Invest AS | 0 | 2 037 797 |
| Kortsiktig fordring Bolten Invest AS | 2 037 797 | 0 |
| Kundefordring NAF Gårdene AS | 8 317 657 | 340 298 |
| Kundefordring Vågsfjord Eiendom ANS | 673 392 | 673 392 |
| Sum kundefordringer/kortsiktige fordringer | 11 028 846 | 3 051 487 |
| Lån til Tinius Invest AS | 19 350 576 | 19 350 576 |
| Lån til NAF Gårdene AS | 7 000 000 | 0 |
| Lån til Bolten Invest AS | 67 286 109 | 68 786 109 |
| Avsatte renter på lån | 6 277 254 | 3 090 071 |
| Sum langsiktige fordringer | 99 913 939 | 91 226 756 |
| Gjeld til Bolten Invest AS | 100 500 000 | 100 500 000 |
| Gjeld til Realkapital NAF Eiendom AS | 2 000 000 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | 102 500 000 | 100 500 000 |
| Leverandørgjeld Hegdehaugsveien 35 AS | 0 | 4 278 |
| Leverandørgjeld NAF Eiendomsdrift | 0 | -162 |
| Leverandørgjeld NAF-gårdene AS | 0 | 0 |
| Sum leverandørgjeld | 0 | 4 116 |
| Konsernbidrag til Bolten Invest AS | 0 | 0 |
| Sum kortsiktig gjeld | 0 | 0 |

Salg til konsernselskap utgjør kr 13 607 466. Kjøp fra andre selskaper i konsernet utgjør kr 230 733, og gjelder husleie.

Lånene løper uten fastsatt nedbetalingsfrist. Rentebærende fordringer er beregnet med 3-3,5% rente for 2021.

Avsatte, ubetalte renter på langsiktig rentebærende mellomværende er presentert som langsiktige poster.



Bolten Eiendom AS

Noter 2021

Note 4 - Skattekostnad på ordinært resultat

| | |
|---|-----------|
| Spesifikasjon av årets skattegrunnlag: | 2021 |
| Resultat før skattekostnader | 3 020 998 |
| Permanente og andre forskjeller | 130 121 |
| Endring i midlertidige forskjeller | 3 034 |
| Anvendt skattemessig framførbart underskudd | 3 154 154 |
| Inntekt | 0 |

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

| | 2021 | 2020 |
|---|--------------------|--------------------|
| + Driftsmidler inkl. goodwill | -6 956 | -3 922 |
| - Skattem. fremf. underskudd som utlignes | 30 634 191 | 33 788 345 |
| = Grunnlag utsatt skatt | -30 641 148 | -33 792 267 |
| Utsatt skatt | 0 | 0 |
| Negativt grunnlag utsatt skatt | 30 641 148 | 33 792 267 |
| = Grunnlag utsatt skattefordel | 30 641 148 | 33 792 267 |
| Utsatt skattefordel | 6 741 052 | 7 434 299 |
| Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel | 30 641 148 | 33 792 268 |
| Ikke bokført utsatt skattefordel | 6 741 052 | 7 434 299 |
| Bokført utsatt skattefordel | 0 | 0 |

Akkumulert skattemessig underskudd til fremføring utgjør kr 30 641 148 pr 31.12.21. Eventuell utsatt skattefordel knyttet til underskuddet er ikke balanseført.

Note 5 - Egenkapital

| | Aksjekapital / selskapskapital | Annen innsk. egenkapital | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|---------------------|-----------------------------------|-----------------------------|----------------------|--------------------|
| Pr 1.1. | 37 500 | 2 202 236 | - 2 039 237 | 200 639 |
| +Fra årets resultat | | | 6 271 767 | 3 020 998 |
| Pr 31.12. | 37 500 | 2 202 376 | 4 232 530 | 3 221 637 |

Note 6 - Konsern

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Realkapital NAF Eiendom AS. Realkapital NAF Eiendom AS har sitt forretningskontor i Kronprinsesse Märthas plass 1, 0160 OSLO.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Bolten Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bolten Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31.12. 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 31.12. 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.



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

BDO AS

Henning Dalsegg
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MZUNT-ZELE1-7SPQE-MJ11-ZYEOH-SAEVC



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."

Henning Arne Dalsegg

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-370690

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-10 11:56:04 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: MZUNT-ZELEI-7SPQE-MJUT1-ZYEOH-SAEVC

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



**Årsoppgjør 2021
for
Bolten Eiendom AS**

Org.nr: 997 979 303



Bolten Eiendom AS

Resultatregnskap

| | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|-------------------|--------------------|
| DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER | | | |
| Driftsinntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 13 607 466 | 1 599 720 |
| Annen driftsinntekt | | 0 | 417 008 |
| Sum driftsinntekter | | 13 607 466 | 2 016 728 |
| Driftskostnader | | | |
| Varekostnad | | 23 139 | 507 903 |
| Lønnskostnad | 1 | 7 668 837 | 2 518 177 |
| Avskrivning på varige driftsmidler | 2 | 19 519 | 12 930 |
| Annen driftskostnad | | 2 888 380 | 4 122 588 |
| Sum driftskostnader | | 10 599 876 | 7 161 598 |
| DRIFTSRESULTAT | | 3 007 590 | (5 144 870) |
| FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER | | | |
| Finansinntekter | | | |
| Renteinnt. fra foretak i samme konsern | 3 | 3 187 183 | 3 090 071 |
| Annen renteinntekt | | 1 471 | 4 506 |
| Sum finansinntekter | | 3 188 654 | 3 094 578 |
| Finanskostnader | | | |
| Rentekostn. til foretak i samme konsern | 3 | 3 153 945 | 0 |
| Annen rentekostnad | | 21 300 | 1 648 |
| Annen finanskostnad | | 0 | 2 325 |
| Sum finanskostnader | | 3 175 246 | 3 973 |
| NETTO FINANSPOSTER | | 13 408 | 3 090 605 |
| ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD | | 3 020 998 | (2 054 265) |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 4 | 0 | 0 |
| ORDINÆRT RESULTAT | | 3 020 998 | (2 054 265) |
| ÅRSRESULTAT | | 3 020 998 | (2 054 265) |
| OVERF. OG DISPONERINGER | | | |
| Mottatt konsernbidrag | | 0 | (2 039 237) |
| Overføringer annen innskutt egenkapital | | 0 | 2 039 237 |
| Overføringer annen egenkapital | | 981 761 | (15 028) |
| Fremføring av udekket tap | | 2 039 237 | (2 039 237) |
| SUM OVERF. OG DISP. | | 3 020 998 | (2 054 265) |



Bolten Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2021

| | Note | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm. | 2 | 31 508 | 15 085 |
| Sum varige driftsmidler | | 31 508 | 15 085 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 3 | 99 913 939 | 91 226 756 |
| Andre langsiktige fordringer | | 34 540 | 34 540 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 99 948 479 | 91 261 296 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 99 979 987 | 91 276 381 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 3 | 8 734 666 | 417 008 |
| Fordringer på konsernselskap | 3 | 2 709 749 | 3 051 487 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 66 575 | 271 590 |
| Sum fordringer | | 11 510 990 | 3 740 085 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 2 679 019 | 6 274 496 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 14 190 009 | 10 014 581 |
| SUM EIENDELER | | 114 169 996 | 101 290 963 |



Bolten Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2021

| | Note | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|-------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 5 | 37 500 | 37 500 |
| Annen innskutt egenkapital | | 2 202 376 | 2 202 376 |
| Sum innskutt egenkapital | | 2 239 876 | 2 239 876 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 5 | 981 761 | 0 |
| Udekket tap | 5 | 0 | (2 039 237) |
| Sum opptjent egenkapital | | 981 761 | (2 039 237) |
| SUM EGENKAPITAL | | 3 221 637 | 200 639 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld til konsernselskap | 3 | 105 653 945 | 100 500 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 105 653 945 | 100 500 000 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 105 653 945 | 100 500 000 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 240 932 | 304 755 |
| Leverandørgjeld til konsernselskap | 3 | 0 | 4 116 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 4 335 634 | 11 221 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 717 848 | 270 232 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 5 294 414 | 590 324 |
| SUM GJELD | | 110 948 359 | 101 090 324 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 114 169 996 | 101 290 963 |

Oslo, 26.04.2022


Jørgen Bue Solli
Styreleder
Einar Bratten
Daglig leder



Bolten Eiendom AS

Noter 2021

Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

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

Fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Inntekter og kostnader

Inntekter er periodisert etter når den er opptjent. Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives lineært over anleggsmiddelets forventede økonomiske levetid.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Kortsiktige fordringer og gjeld

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Skatt

Skatter kostnadsføres når de påløper, og skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultatet før 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. Balanseført utsatt skatt og utsatt skattefordel presenteres netto i balansen.



Bolten Eiendom AS

Noter 2021

Note 1 - Lønnskostnad

| | I år | I fjor |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Lønn | 6 466 746 | 1 998 363 |
| Arbeidsgiveravgift | 979 411 | 327 008 |
| Pensjonskostnader | 220 039 | 185 516 |
| Andre lønnsrelaterte ytelser | 2 641 | 7 290 |
| Totalt | 7 668 837 | 2 518 177 |

Selskapet har hatt 1 årsverk i regnskapsåret.

Note 2 - Tomter, bygninger og annen fast eiendom

| | Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm. |
|-----------------------------|---|
| Anskaffelseskost pr. 1/1 | 38 790 |
| + Tilgang | 35 942 |
| - Avgang | 0 |
| Anskaffelseskost pr. 31/12 | 74 732 |
| Akk. av/nedskr. pr 1/1 | 23 705 |
| + Ordinære avskrivninger | 19 519 |
| + Avskr. på oppskrivning | 0 |
| - Tilbakeført avskrivning | 0 |
| + Ekstraord nedskrivninger | 0 |
| Akk. av/nedskr. pr. 31/12 | 43 224 |
| Balanseført verdi pr 31/12 | 31 508 |
| Prosentstatts for ord.avskr | 20-33 |



Bolten Eiendom AS

Noter 2021

Note 3 - Konsernmellomværende, garantistillelser

Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttede selskaper:

| | Pr 31.12. | Pr 01.01. |
|---|--------------------|--------------------|
| Konsernbidrag Bolten Invest AS | 0 | 2 037 797 |
| Kortsiktig fordring Bolten Invest AS | 2 037 797 | 0 |
| Kundefordring NAF Gårdene AS | 8 317 657 | 340 298 |
| Kundefordring Vågsfjord Eiendom ANS | 673 392 | 673 392 |
| Sum kundefordringer/kortsiktige fordringer | 11 028 846 | 3 051 487 |
| Lån til Tinius Invest AS | 19 350 576 | 19 350 576 |
| Lån til NAF Gårdene AS | 7 000 000 | 0 |
| Lån til Bolten Invest AS | 67 286 109 | 68 786 109 |
| Avsatte renter på lån | 6 277 254 | 3 090 071 |
| Sum langsiktige fordringer | 99 913 939 | 91 226 756 |
| Gjeld til Bolten Invest AS | 100 500 000 | 100 500 000 |
| Gjeld til Realkapital NAF Eiendom AS | 2 000 000 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | 102 500 000 | 100 500 000 |
| Leverandørgjeld Hegdehaugsveien 35 AS | 0 | 4 278 |
| Leverandørgjeld NAF Eiendomsdrift | 0 | -162 |
| Leverandørgjeld NAF-gårdene AS | 0 | 0 |
| Sum leverandørgjeld | 0 | 4 116 |
| Konsernbidrag til Bolten Invest AS | 0 | 0 |
| Sum kortsiktig gjeld | 0 | 0 |

Salg til konsernselskap utgjør kr 13 607 466. Kjøp fra andre selskaper i konsernet utgjør kr 230 733, og gjelder husleie.

Lånene løper uten fastsatt nedbetalingsfrist. Rentebærende fordringer er beregnet med 3-3,5% rente for 2021.

Avsatte, ubetalte renter på langsiktig rentebærende mellomværende er presentert som langsiktige poster.



Bolten Eiendom AS

Noter 2021**Note 4 - Skattekostnad på ordinært resultat**

| | |
|---|-----------|
| Spesifikasjon av årets skattegrunnlag: | 2021 |
| Resultat før skattekostnader | 3 020 998 |
| Permanente og andre forskjeller | 130 121 |
| Endring i midlertidige forskjeller | 3 034 |
| Anvendt skattemessig framførbart underskudd | 3 154 154 |
| Inntekt | 0 |

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

| | 2021 | 2020 |
|---|--------------------|--------------------|
| + Driftsmidler inkl. goodwill | -6 956 | -3 922 |
| - Skattem. fremf. underskudd som utlignes | 30 634 191 | 33 788 345 |
| = Grunnlag utsatt skatt | -30 641 148 | -33 792 267 |
| Utsatt skatt | 0 | 0 |
| Negativt grunnlag utsatt skatt | 30 641 148 | 33 792 267 |
| = Grunnlag utsatt skattefordel | 30 641 148 | 33 792 267 |
| Utsatt skattefordel | 6 741 052 | 7 434 299 |
| Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel | 30 641 148 | 33 792 268 |
| Ikke bokført utsatt skattefordel | 6 741 052 | 7 434 299 |
| Bokført utsatt skattefordel | 0 | 0 |

Akkumulert skattemessig underskudd til fremføring utgjør kr 30 641 148 pr 31.12.21. Eventuell utsatt skattefordel knyttet til underskuddet er ikke balanseført.

Note 5 - Egenkapital

| | Aksjekapital / selskapskapital | Annen innsk. egenkapital | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|---------------------|-----------------------------------|-----------------------------|----------------------|--------------------|
| Pr 1.1. | 37 500 | 2 202 236 | - 2 039 237 | 200 639 |
| +Fra årets resultat | | | 6 271 767 | 3 020 998 |
| Pr 31.12. | 37 500 | 2 202 376 | 4 232 530 | 3 221 637 |

Note 6 - Konsern

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Realkapital NAF Eiendom AS. Realkapital NAF Eiendom AS har sitt forretningskontor i Kronprinsesse Märthas plass 1, 0160 OSLO.