



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 211 502
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MUN10 EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Novium Eiendom AS
Frøyas gate 15
0273 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 22.03.2022 - 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: Karl Fredrik van der Lagen-Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2023

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, 19.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		3 939	
Sum kostnader		3 939	
Driftsresultat		-3 939	
Netto finans			
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 939	0
Skattekostnad på resultat	2		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 939	0
Årsresultat		-3 939	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 939	
Totalresultat		-3 939	
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-3 939	
Sum overføringer og disponeringer	3	-3 939	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4	51 272 585	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		34 981	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		34 981	
Sum omløpsmidler		25 671 274	0
SUM EIENDELER		25 671 274	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 5	100 000	
Sum innskutt egenkapital		100 000	
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	3	9 509	
Sum opptjent egenkapital		-9 509	
Sum egenkapital	3	90 491	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	1 530 549	
Langsiktig konserngjeld	5	22 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld		23 530 550	
Sum langsiktig gjeld		23 530 550	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	1 469 115	
Kortsiktig konserngjeld	5	581 118	
Annen kortsiktig gjeld	4		
Sum kortsiktig gjeld		2 050 233	
Sum gjeld		25 580 783	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 671 273	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 521983

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 211 502
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MUN10 EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Novium Eiendom AS
Kjølberggata 21
0653 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 22.03.2022 - 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: Karl Fredrik van der Lagen-Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2023

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, 29.06.2023



Organisasjonsnr: 929 211 502
MUNIO EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		3 939	
Sum kostnader		3 939	
Driftsresultat		-3 939	
Netto finans			
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 939	0
Skattekostnad på resultat	2		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 939	0
Årsresultat		-3 939	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 939	
Totalresultat		-3 939	
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-3 939	
Sum overføringer og disponeringer	3	-3 939	



Organisasjonsnr: 929 211 502
MUN10 EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4	51 272 585	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		34 981	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		34 981	
Sum omløpsmidler		25 671 274	0
SUM EIENDELER		25 671 274	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 5	100 000	
Sum innskutt egenkapital		100 000	
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	3	9 509	
Sum opptjent egenkapital		-9 509	
Sum egenkapital	3	90 491	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	1 530 549	
Langsiktig konserngjeld	5	22 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld		23 530 550	
Sum langsiktig gjeld		23 530 550	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	1 469 115	



Kortsiktig konserngjeld	5	581 118	
Annen kortsiktig gjeld	4		
Sum kortsiktig gjeld		2 050 233	
Sum gjeld		25 580 783	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 671 273	0



Organisasjonsnr: 929 211 502
MUN10 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

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

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.



Resultatregnskap MUN10 Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	22.03.2022 - 31.12.2022
Annen driftskostnad		3 939
Sum driftskostnader		3 939
Resultat før skattekostnad		-3 939
Skattekostnad på resultat	2	0
Årsresultat		-3 939
Overføringer		
Overført til udekket tap		3 939
Sum overføringer	3	-3 939

Penneo Dokumentnøkkel: 874JF-0Z6Q5-N04XA-PQEWL-VW461-EQKF4



Balanse

MUN10 Eiendom AS

Eiendeler	Note	2022
Varelager		
Anlegg under utførelse	4	25 636 292
Sum varelager		25 636 292
Bankinnskudd, kontanter o.l.		34 981
Sum omløpsmidler		25 671 274
Sum eiendeler		25 671 274

Penneo Dokumentnøkkel: 8Y4J-0Z6Q5-N04XA-PQEWL-VW461-EQKF4



Balanse

MUN10 Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital	3, 5	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	3	-9 509
Sum opptjent egenkapital		-9 509
Sum egenkapital	3	90 491
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	1 530 549
Langsiktig gjeld til tilknyttet selskap	5	22 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		23 530 550
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	5	1 469 115
Kortsiktig gjeld til tilknyttet selskap	5	581 118
Sum kortsiktig gjeld		2 050 233
Sum gjeld		25 580 783
Sum egenkapital og gjeld		25 671 273

Oslo, 07.09.2022
Styret i MUN10 Eiendom AS

Ole Kristian Nordermoen
styreleder

Karl Fredrik van der Lagen-Larsen
daglig leder

Even Pedersen
styremedlem

MUN10 Eiendom AS

Side 3

Penneo Dokumentnøkkel: 8Y4J-0Z6Q5-N04XA-PQEWL-VW461-EQKF4



MUN10 Eiendom AS

Noter 2022

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Salg av varer inntektsføres ved levering.

Finansinntekter

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og på underskudd til fremføring, balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom fremtidige skattepliktige overskudd.

Anlegg under utførelse

Utviklingseiendom er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi

Fordringer

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

Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.



MUN10 Eiendom AS

Noter 2022

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad består av:	2022
Betalbar skatt	0
Endring i utsatt skatt	0
Årets skattekostnad	0
Beregning av årets skattegrunnlag:	2022
Resultat før skattekostnad	-3 939
Endring i midlertidige forskjeller	-837 301
Årets skattegrunnlag	-841 240
Oversikt over midlertidige forskjeller:	2021
Varer	837 301
Fremførbart underskudd	-841 240
Sum	-3 939
22% utsatt skatt / skattefordel	0

I henhold til god regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Stiftelse 22.03.2022	100 000	-5 570	94 430
Årets resultat	0	-3 939	-3 939
Egenkapital pr. 31.12.	100 000	-9 509	90 491

Note 4 Anlegg under utførelse

	2022
Varelager - anlegg under utførelse	25 636 292
Skattemessig lagerverdi	24 798 991

Anlegg under utførelse består av eiendom som er under utvikling. Prosjektet er igangsatt for egen regning og risiko. Utviklingskostnader aktiveres regnskapsmessig frem til realisasjon av eiendommen. Byggelånsrenter er i sin helhet balanseført da hovedformålet med eiendommen er utvikling. Midlertidig forskjeller består av påløpte byggelånsrenter

Pennco Dokumentnøkkel: 8Y4JJ-0Z6Q5-NQ4XA-PQEWL-VW461-EQKF4



MUN10 Eiendom AS

Noter 2022

Note 5 Antall aksjer, aksjeeiere mv.

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	100	1 000	100 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærer	Aksjer	Eierandel
Novium Eiendom AS	50	50 %
Nord Finans Oslo AS	50	50 %
Totalt antall aksjer	100	100 %

Alle styremedlemmene eier aksjer i selskapet gjennom sine holdingselskap.

Mellomværende	2022
Leverandørgjeld til tilknyttede selskap	1 452 615
Lån fra tilknyttede selskaper	22 581 118
Sum	24 033 733

Note 6 Gjeld og garantiforpliktelser

Selskapet har ingen gjeld som forfaller senere enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Gjeld sikret ved pant 0

Balansført verdi av pantsatte eiendeler:
Anlegg under utførelse 25 636 292

DNB har panterett med 1. prioritet pålydende kr. 60 000 000 i Gnr. 181, Bnr. 136, Oslo Kommune
Gjeld i tilknytning eiendommen er tatt opp i Novium Eiendom AS. Eiendommen ble solgt fra
Novium Eiendom AS til MUN10 Eiendom AS i 2022.

Utover pant i selskapets eiendom, har selskapets eiere, Novium Eiendom AS og Nord Finans Oslo AS
stilt selvskyldnerkaushjon på 39,5 MNOK.

Penneo Dokumentnøkkel: 8Y4JJ-0Z6Q5-NQ4XA-PQEWL-VW461-EQKF4



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."

Karl F R van Der Lagen-L

Daglig leder

På vegne av: Mun10 Eiendom AS

Serienummer: 9578-5999-4-1263522

IP: 46.9.xxx.xxx

2023-06-07 07:04:26 UTC



Ole Kristian Nordermoen

Styreleder

På vegne av: Mun10 Eiendom AS

Serienummer: 9578-5999-4-1711949

IP: 193.91.xxx.xxx

2023-06-07 13:55:23 UTC



Even Pedersen

Styremedlem

På vegne av: Mun10 Eiendom AS

Serienummer: 9578-5995-4-171883

IP: 193.212.xxx.xxx

2023-06-09 09:52:19 UTC



Penneo Dokumentthokket: 8Y4Jf-0Z6Q5-NQ4XA-PQEWL-VW46T-EQKF4

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>



Til generalforsamlingen i Mun10 Eiendom AS

RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Mun10 Eiendom AS som viser et underskudd på NOK 3 939. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 internkontroll 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: OXXGD-V5DKC-6AGGD-B4G3A-YETTYUG80



Revisors beretning 2022 for Mun10 Eiendom AS

Oslo, 12. juni 2023
RSM Norge AS

Anders Magnus Løvaas
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OXXGD-V5DKC-6AGGD-B4G3A-YE1T1-YUG80



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."

Anders Magnus Løvaas

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5995-4-87811

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-06-12 13:15:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OXXGD-V5DKC-6AGGD-B4G3A-YETTF-YUG80

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>