



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 070 072
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ST. OLAVSGATE 23 HOLDING AS
Forretningsadresse: c/o Malling & Co Forvaltning AS
Dronning Mauds gate 15
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Malling & Co Forvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.08.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 30.07.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	161 700	357 388
Sum kostnader		161 700	357 388
Driftsresultat		-161 700	-357 388
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			7 766 880
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 863 810	1 863 810
Annen renteinntekt		155 068	13 469
Sum finansinntekter		2 018 878	9 644 159
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 624 227	2 624 227
Annen rentekostnad		2 459 082	2 651 459
Annen finanskostnad		919	
Sum finanskostnader		5 084 228	5 275 686
Netto finans		-3 065 351	4 368 473
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 227 051	4 011 085
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-709 328	922 550
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 517 723	3 088 535
Årsresultat	7	-2 517 723	3 088 535
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 517 723	3 088 535
Totalresultat		-2 517 723	3 088 535
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-2 517 723	
Avsatt til/fra annen egenkapital			3 088 535
Sum overføringer og disponeringer		-2 517 723	3 088 535



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	709 328	
Sum immaterielle eiendeler		709 328	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	93 469 982	93 469 982
Lån til foretak i samme konsern	4	36 765 578	39 568 953
Sum finansielle anleggsmidler		130 235 560	133 038 935
Sum anleggsmidler		130 944 888	133 038 935
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	4	12 449 946	7 766 880
Sum fordringer		12 449 946	7 766 880
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		9 490 244	14 726 649
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 490 244	14 726 649
Sum omløpsmidler		21 940 190	22 493 529
SUM EIENDELER		152 885 078	155 532 464
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	300 000	300 000
Overkurs		33 164 213	33 164 213
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum innskutt egenkapital		33 458 643	33 458 643
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		41 872	2 559 593
Sum opptjent egenkapital		41 872	2 559 593
Sum egenkapital	7	33 500 515	36 018 236
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	60 049 252	61 920 728
Langsiktig konserngjeld	4, 5	51 765 578	51 765 578
Sum annen langsiktig gjeld		111 814 830	113 686 306
Sum langsiktig gjeld		111 814 830	113 686 306
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		53 213	266 342
Betalbar skatt	2		856 480
Gjeld til selskap i samme konsern	4	7 113 269	4 127 134
Annen kortsiktig gjeld		403 251	577 965
Sum kortsiktig gjeld		7 569 733	5 827 922
Sum gjeld		119 384 563	119 514 228
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		152 885 078	155 532 464



Årsregnskap 2019

St. Olavsgate 23 Holding AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 919 070 072



Resultatregnskap			
St. Olavsgate 23 Holding AS			
	Note	2019	2018
Driftsinntekter og driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	161 700	357 388
Sum driftskostnader		<u>161 700</u>	<u>357 388</u>
Driftsresultat		<u>-161 700</u>	<u>-357 388</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		0	7 766 880
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 863 810	1 863 810
Annen renteinntekt		155 068	13 469
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 624 227	2 624 227
Annen rentekostnad		2 459 082	2 651 459
Annen finanskostnad		919	0
Resultat av finansposter		<u>-3 065 351</u>	<u>4 368 473</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 227 051	4 011 085
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-709 328	922 550
Ordinært resultat		<u>-2 517 723</u>	<u>3 088 535</u>
Årsresultat	7	<u>-2 517 723</u>	<u>3 088 535</u>
Overføringer			
Avsatt til/fra annen egenkapital		0	3 088 535
Overført til annen egenkapital		2 517 723	0
Sum overføringer		<u>-2 517 723</u>	<u>3 088 535</u>



Balanse			
St. Olavsgate 23 Holding AS			
Eiendeler	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	2	709 328	0
Sum immaterielle eiendeler		<u>709 328</u>	<u>0</u>
Investeringer i datterselskap	3	93 469 982	93 469 982
Lån til foretak i samme konsern	4	36 765 578	39 568 953
Sum finansielle anleggsmidler		<u>130 235 560</u>	<u>133 038 935</u>
Sum anleggsmidler		<u>130 944 888</u>	<u>133 038 935</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	4	12 449 946	7 766 880
Sum fordringer		<u>12 449 946</u>	<u>7 766 880</u>
Bankinnskudd		9 490 244	14 726 649
Sum omløpsmidler		<u>21 940 190</u>	<u>22 493 529</u>
Sum eiendeler		<u>152 885 078</u>	<u>155 532 464</u>



Balanse			
St. Olavsgate 23 Holding AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	300 000	300 000
Overkurs		33 164 213	33 164 213
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		<u>33 458 643</u>	<u>33 458 643</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		41 872	2 559 593
Sum opptjent egenkapital		<u>41 872</u>	<u>2 559 593</u>
Sum egenkapital	7	<u>33 500 515</u>	<u>36 018 236</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	60 049 252	61 920 728
Gjeld til selskap i samme konsern	4, 5	51 765 578	51 765 578
Sum annen langsiktig gjeld		<u>111 814 830</u>	<u>113 686 306</u>
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	4	7 113 269	4 127 134
Leverandørgjeld		53 213	266 342
Betalbar skatt	2	0	856 480
Annen kortsiktig gjeld		403 251	577 965
Sum kortsiktig gjeld		<u>7 569 733</u>	<u>5 827 922</u>
Sum gjeld		<u>119 384 563</u>	<u>119 514 228</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>152 885 078</u>	<u>155 532 464</u>
Oslo, 18.08.2020 Styret i St. Olavsgate 23 Holding AS			
<u>Edward Donat Williams</u> styreleder		<u>Håvard Reigstad Skogvoll</u> nestleder	
<u>Mika Markus Matikainen</u> styremedlem		<u>Juha Matti Salokoski</u> styremedlem	
<u>Hans Magnus Berglund</u> styremedlem			
Org.nr. 919 070 072			
Side 4			



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 omløpsmidler

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 virkelig verdi.

Aksjer i datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

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.

Note 1 Annen driftskostnad

St. Olavsgate 23 Holding AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2019 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Revisjon	2019	2018
Revisjon, ordinær	50 440	56 250
Revisjon, bistand	25 000	0
Sum	75 440	56 250



Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	856 480
Endring i utsatt skattefordel	-709 328	66 070
Skattekostnad ordinært resultat	-709 328	922 550
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-3 227 051	4 011 085
Permanente forskjeller	2 832	0
Endring i midlertidige forskjeller	0	-287 260
Skattepliktig inntekt	-3 224 219	3 723 825
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	-929 902
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	1 786 382
Sum betalbar skatt i balansen	0	856 480
Beregning av effektiv skattesats:		
Resultat før skatt	-3 227 051	4 011 085
Beregnet skatt av resultat før skatt	-709 951	922 550
Skatteeffekt av permanente forskjeller	623	0
Sum	-709 328	922 550
Effektiv skattesats	22,0 %	23,0 %

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

	2019	2018	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-3 224 219	0	3 224 219
Grunnlag for utsatt skattefordel	-3 224 219	0	3 224 219
Utsatt skattefordel (22 %)	-709 328	0	709 328
Effekt av endring av skattesats			

Note 3 Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

	Sted	Eierandel	Bokført verdi	Resultat	Egenkapital
Selskap					
St Olavsgate 23 AS	Oslo	100 %	93 469 982	-2 347 206	5 178 348
Sum			93 469 982	-2 347 206	5 178 348



Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2019	2018
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	36 765 578	39 568 953
Andre kortsiktige fordringer konsern (konsernbidrag)	7 766 880	7 766 880
Sum	44 532 458	47 335 833
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	51 765 578	51 765 578
Annen kortsiktig gjeld konsern	7 113 269	4 127 135
Sum	58 878 847	55 892 713

Langsiktig mellomværende i konsern renteberegnes med en fastrente på 5 %.

Note 5 Annen langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:	2019	2018
Gjeld til kredittinstitusjoner	60 049 252	61 920 728
Øvrig langsiktig gjeld	51 765 578	51 765 578
Sum annen langsiktig gjeld	111 814 830	113 686 306

Langsiktig fordring	2019	2018
Lån til foretak i samme konsern	36 765 578	39 568 953
Sum annen langsiktig fordring	36 765 578	39 568 953

Øvrig langsiktig gjeld er gjeld til Danske Bank og forfaller til betaling juni 2022. Langsiktig gjeld til morselskapet forfaller til betaling tidligst ett år etter innfrielse av lånet til Danske Bank. Langsiktig mellomværende i konsern renteberegnes med en fastrente på 5 %.

Det foreligger ingen pantstillelser eller garantier.

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i St. Olavsgate 23 Holding AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	10,00	300 000
Sum		30 000	300 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:



	Ordinære	Eierandel
CapMan Nordic Real Estate Investment S.á.r.l.	30 000	100,0
Totalt antall aksjer	30 000	100,0

Selskapet har kun en aksjeklasse og alle aksjene har lik stemmerett.

Selskapet inngår i konsernet Capman Nordic Real Estate FCp-SIF, som har forretningsadresse 1, Rue Hildegard von Bingen, L-1282 Luxembourg. Konsernregnskap kan fås utlevert der.

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2018	300 000	33 164 213	-5 570	2 559 593	36 018 236
Pr 01.01.2019	300 000	33 164 213	-5 570	2 559 593	36 018 236
Årets resultat				-2 517 723	-2 517 723
Pr 31.12.2019	300 000	33 164 213	-5 570	41 870	33 500 513

Note 8 Fortsatt drift

Det er ved avleggelse av regnskapet en urolig markedssituasjon som følge av spredning av koronavirus i flere land. Tiltak for å hindre spredningen påvirker markedet og økonomien negativt. Dette kan få følger for konsernets fremtidige inntjening dersom leietakere i datterselskap ikke er i stand til å overholde sine forpliktelser. Dersom utbruddet/krisen blir langvarig kan det påvirke den virkelige verdien på eiendommene i datterselskapene og derfor også aksjene. Verdifall på eiendommene kan i neste omgang også føre til brudd på lånevilkår. Det er pr. nå ikke mulig å estimere konsekvenser av koronautbruddet.

Regnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift. Styret mener konsekvensene av utbruddet ikke vil endre på denne forutsetningen. Dette skyldes datterselskapenes leietakersammensetning og forventning om en forbigående usikker markedssituasjon



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6, NO-0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, NO-0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i St. Olavsgate 23 Holding AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for St. Olavsgate 23 Holding AS som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, fortalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;



- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 27. august 2020
ERNST & YOUNG AS

Andreas Lie
statsautorisert revisor



Årsregnskap 2019

St. Olavsgate 23 Holding AS

**Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet**

Org.nr.: 919 070 072



Resultatregnskap			
St. Olavsgate 23 Holding AS			
	Note	2019	2018
Driftsinntekter og driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	161 700	357 388
Sum driftskostnader		<u>161 700</u>	<u>357 388</u>
Driftsresultat		<u>-161 700</u>	<u>-357 388</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		0	7 766 880
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 863 810	1 863 810
Annen renteinntekt		155 068	13 469
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 624 227	2 624 227
Annen rentekostnad		2 459 082	2 651 459
Annen finanskostnad		919	0
Resultat av finansposter		<u>-3 065 351</u>	<u>4 368 473</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 227 051	4 011 085
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-709 328	922 550
Ordinært resultat		<u>-2 517 723</u>	<u>3 088 535</u>
Årsresultat	7	<u>-2 517 723</u>	<u>3 088 535</u>
Overføringer			
Avsatt til/fra annen egenkapital		0	3 088 535
Overført til annen egenkapital		2 517 723	0
Sum overføringer		<u>-2 517 723</u>	<u>3 088 535</u>





Balanse			
St. Olavsgate 23 Holding AS			
Eiendeler	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	2	709 328	0
Sum immaterielle eiendeler		<u>709 328</u>	<u>0</u>
Investeringer i datterselskap	3	93 469 982	93 469 982
Lån til foretak i samme konsern	4	36 765 578	39 568 953
Sum finansielle anleggsmidler		<u>130 235 560</u>	<u>133 038 935</u>
Sum anleggsmidler		<u>130 944 888</u>	<u>133 038 935</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	4	12 449 946	7 766 880
Sum fordringer		<u>12 449 946</u>	<u>7 766 880</u>
Bankinnskudd		9 490 244	14 726 649
Sum omløpsmidler		<u>21 940 190</u>	<u>22 493 529</u>
Sum eiendeler		<u>152 885 078</u>	<u>155 532 464</u>

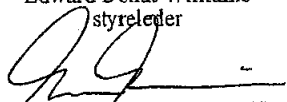



Balanse			
St. Olavsgate 23 Holding AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	300 000	300 000
Overkurs		33 164 213	33 164 213
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		<u>33 458 643</u>	<u>33 458 643</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		41 872	2 559 593
Sum opptjent egenkapital		<u>41 872</u>	<u>2 559 593</u>
Sum egenkapital	7	<u>33 500 515</u>	<u>36 018 236</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	60 049 252	61 920 728
Gjeld til selskap i samme konsern	4, 5	51 765 578	51 765 578
Sum annen langsiktig gjeld		<u>111 814 830</u>	<u>113 686 306</u>
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	4	7 113 269	4 127 134
Leverandørgjeld		53 213	266 342
Betalbar skatt	2	0	856 480
Annen kortsiktig gjeld		403 251	577 965
Sum kortsiktig gjeld		<u>7 569 733</u>	<u>5 827 922</u>
Sum gjeld		<u>119 384 563</u>	<u>119 514 228</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>152 885 078</u>	<u>155 532 464</u>

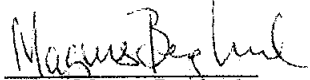
Oslo
Styret i St. Olavsgate 23 Holding AS


Edward Donat Williams
styreleder


Håvard Reigstad Skogvoll
nestleder


Mika Markus Matikainen
styremedlem


Juha Matti Salokoski
styremedlem


Hans Magnus Berglund
styremedlem

Org.nr. 919 070 072 Side 4



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 omløpsmidler

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 virkelig verdi.

Aksjer i datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

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.

Note 1 Annen driftskostnad

St. Olavsgate 23 Holding AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2019 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Revisjon	2019	2018
Revisjon, ordinær	50 440	56 250
Revisjon, bistand	25 000	0
Sum	75 440	56 250



Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	856 480
Endring i utsatt skattefordel	-709 328	66 070
Skattekostnad ordinært resultat	-709 328	922 550
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-3 227 051	4 011 085
Permanente forskjeller	2 832	0
Endring i midlertidige forskjeller	0	-287 260
Skattepliktig inntekt	-3 224 219	3 723 825
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	-929 902
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	1 786 382
Sum betalbar skatt i balansen	0	856 480
Beregning av effektiv skattesats:		
Resultat før skatt	-3 227 051	4 011 085
Beregnet skatt av resultat før skatt	-709 951	922 550
Skatteeffekt av permanente forskjeller	623	0
Sum	-709 328	922 550
Effektiv skattesats	22,0 %	23,0 %

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

	2019	2018	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-3 224 219	0	3 224 219
Grunnlag for utsatt skattefordel	-3 224 219	0	3 224 219
Utsatt skattefordel (22 %)	-709 328	0	709 328
Effekt av endring av skattesats			

Note 3 Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

	Sted	Eierandel	Bokført verdi	Resultat	Egenkapital
Selskap					
St Olavsgate 23 AS	Oslo	100 %	93 469 982	-2 347 206	5 178 348
Sum			93 469 982	-2 347 206	5 178 348



Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2019	2018
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	36 765 578	39 568 953
Andre kortsiktige fordringer konsern (konsernbidrag)	7 766 880	7 766 880
Sum	44 532 458	47 335 833
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	51 765 578	51 765 578
Annen kortsiktig gjeld konsern	7 113 269	4 127 135
Sum	58 878 847	55 892 713

Langsiktig mellomværende i konsern renteberegnes med en fastrente på 5 %.

Note 5 Annen langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:	2019	2018
Gjeld til kredittinstitusjoner	60 049 252	61 920 728
Øvrig langsiktig gjeld	51 765 578	51 765 578
Sum annen langsiktig gjeld	111 814 830	113 686 306

Langsiktig fordring	2019	2018
Lån til foretak i samme konsern	36 765 578	39 568 953
Sum annen langsiktig fordring	36 765 578	39 568 953

Øvrig langsiktig gjeld er gjeld til Danske Bank og forfaller til betaling juni 2022. Langsiktig gjeld til morselskapet forfaller til betaling tidligst ett år etter innfrielse av lånet til Danske Bank. Langsiktig mellomværende i konsern renteberegnes med en fastrente på 5 %.

Det foreligger ingen pantstillelser eller garantier.

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i St. Olavsgate 23 Holding AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	10,00	300 000
Sum		30 000	300 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:



	Ordinære	Eierandel
CapMan Nordic Real Estate Investment S.á.r.l.	30 000	100,0
Totalt antall aksjer	30 000	100,0

Selskapet har kun en aksjeklasse og alle aksjene har lik stemmerett.

Selskapet inngår i konsernet Capman Nordic Real Estate FCp-SIF, som har forretningsadresse 1, Rue Hildegard von Bingen, L-1282 Luxembourg. Konsernregnskap kan fås utlevert der.

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2018	300 000	33 164 213	-5 570	2 559 593	36 018 236
Pr 01.01.2019	300 000	33 164 213	-5 570	2 559 593	36 018 236
Årets resultat				-2 517 723	-2 517 723
Pr 31.12.2019	300 000	33 164 213	-5 570	41 870	33 500 513

Note 8 Fortsatt drift

Det er ved avleggelse av regnskapet en urolig markedssituasjon som følge av spredning av koronavirus i flere land. Tiltak for å hindre spredningen påvirker markedet og økonomien negativt. Dette kan få følger for konsernets fremtidige inntjening dersom leietakere i datterselskap ikke er i stand til å overholde sine forpliktelser. Dersom utbruddet/krisen blir langvarig kan det påvirke den virkelige verdien på eiendommene i datterselskapene og derfor også aksjene. Verdifall på eiendommene kan i neste omgang også føre til brudd på lånevilkår. Det er pr. nå ikke mulig å estimere konsekvenser av koronautbruddet.

Regnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift. Styret mener konsekvensene av utbruddet ikke vil endre på denne forutsetningen. Dette skyldes datterselskapenes leietakersammensetning og forventning om en forbigående usikker markedssituasjon