



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	889 893 982
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	SØYLEN NÆRINGSEIENDOM AS
Forretningsadresse:	Fridtjof Nansens plass 4 0160 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2018 - 31.12.2018
-------------------------	-------------------------

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:	Sverre E. Koch
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	28.06.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 06.11.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		841 240	563 766
Annen driftsinntekt		5 938 092	6 068 249
Sum inntekter		6 779 332	6 632 015
Kostnader			
Lønnskostnad	1	6 585 043	5 634 333
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	167 892	159 873
Annen driftskostnad	1	6 398 661	10 297 671
Sum kostnader		13 151 596	16 091 877
Driftsresultat		-6 372 264	-9 459 862
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	13	278 378 301	-441 470
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	17 165 265	19 476 223
Annen renteinntekt		2 170 426	1 052 533
Annen finansinntekt	13	28 431	16 365 468
Sum finansinntekter		297 742 423	36 452 754
Nedskrivning av finansielle eiendeler			1 556 324
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	1 004 995	657 414
Annen rentekostnad	9	20 364 092	24 410 147
Annen finanskostnad	13	4 696 285	2 695 556
Sum finanskostnader		26 065 372	29 319 440
Netto finans		271 677 051	7 133 314
Ordinært resultat før skattekostnad		265 304 787	-2 326 549
Skattekostnad på ordinært resultat	12	-6 360 176	-4 477 488
Ordinært resultat etter skattekostnad		271 664 963	2 150 939
Årsresultat		271 664 963	2 150 939
Årsresultat etter minoritetsinteresser		271 664 963	2 150 939



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Totalresultat		271 664 963	2 150 939
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		271 664 963	2 150 939
Sum overføringer og disponeringer	7	271 664 963	2 150 939



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter		8 000 000	8 000 000
Utsatt skattefordel	12		
Sum immaterielle eiendeler		8 000 000	8 000 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2		
Maskiner og anlegg	2	766 571	863 025
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	506 166	557 694
Sum varige driftsmidler		1 272 737	1 420 719
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3		
Investering i annet foretak i samme konsern	3, 8	209 842 696	434 296 214
Lån til foretak i samme konsern	5	543 890 660	670 272 783
Investeringer i tilknyttet selskap	3	43 506 029	43 506 029
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5		
Investeringer i aksjer og andeler			13 600 000
Sum finansielle anleggsmidler		797 239 384	1 161 675 025
Sum anleggsmidler		806 512 121	1 171 095 744
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5	2 095 166	3 900 237
Andre fordringer	10	115 461 004	6 721 379
Sum fordringer		117 556 170	10 621 616
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	49 330 572	34 845 198
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		49 330 572	34 845 198



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum omløpsmidler		166 886 741	45 466 814
SUM EIENDELER		973 398 862	1 216 562 558
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6, 7	168 949 450	168 949 450
Beholdning av egne aksjer	7	-7 815 050	-7 815 050
Overkurs	7	50 000 000	50 000 000
Annen innskutt egenkapital	7	976 962	976 962
Sum innskutt egenkapital		212 111 362	212 111 362
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	329 455 375	57 790 412
Sum opptjent egenkapital		329 455 375	57 790 412
Sum egenkapital		541 566 737	269 901 774
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	12	6 934 392	22 403 250
Sum avsetninger for forpliktelser		6 934 392	22 403 250
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 9	327 347 148	795 317 769
Langsiktig konserngjeld	5	38 370 684	29 081 894
Øvrig langsiktig gjeld		2 584 452	2 441 660
Sum annen langsiktig gjeld		368 302 283	826 841 323
Sum langsiktig gjeld		375 236 675	849 244 573
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		
Leverandørgjeld		794 539	62 869 443
Betalbar skatt	12		82 905



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Skyldige offentlige avgifter		319 723	316 730
Utbytte	7		
Kortsiktig konserngjeld	5	48 947 247	24 351 210
Annen kortsiktig gjeld	11	6 533 943	9 795 924
Sum kortsiktig gjeld		56 595 452	97 416 212
Sum gjeld		431 832 127	946 660 785
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		973 398 864	1 216 562 558



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Søylen Næringseiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Søylen Næringseiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2018
- Resultatregnskap for 2018
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig



BDO

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>

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetning om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Vi viser til forbeholdet fra de angitte styremedlemmer i styrets årsberetning. Etter vår mening er det avgitte årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig 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, 28. juni 2019
BDO AS

Bente Sletten
statsautorisert revisor



Årsregnskap 2018

Søylen Næringseiendom AS



Resultatregnskap

Søylen Næringsseidom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
Leieinntekter		841 240	563 766
Annen driftsinntekt		5 938 092	6 068 249
Sum driftsinntekter		6 779 332	6 632 015
Lønnskostnad	1	6 585 043	5 634 333
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	167 892	159 873
Annen driftskostnad	1	6 398 661	10 297 671
Sum driftskostnader		13 151 596	16 091 877
Driftsresultat		-6 372 264	-9 459 862
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	13	278 378 301	-441 470
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	17 165 265	19 476 223
Annen renteinntekt		2 170 426	1 052 533
Annen finansinntekt	13	28 431	16 365 468
Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	1 556 324
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	1 004 995	657 414
Annen rentekostnad	9	20 364 092	24 410 147
Annen finanskostnad	13	4 696 285	2 695 556
Resultat av finansposter		271 677 051	7 133 313
Ordinært resultat før skattekostnad		265 304 787	-2 326 549
Skattekostnad på ordinært resultat	12	-6 360 176	-4 477 488
Arsresultat		271 664 963	2 150 939
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		271 664 963	2 150 939
Sum overføringer	7	271 664 963	2 150 939

S&H



Balanse

Søylen Næringsseiendom AS

Eiendeler	Note	2018	2017
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Leierett		8 000 000	8 000 000
Sum immaterielle eiendeler		8 000 000	8 000 000
<i>Varige driftsmidler</i>			
Transportmidler	2	766 571	863 025
Maskiner, inventar o.l.	2	506 166	557 694
Sum varige driftsmidler		1 272 737	1 420 719
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i annet foretak i samme konsern	3, 8	209 842 696	434 296 214
Lån til foretak i samme konsern	5	543 890 660	670 272 783
Investeringer i tilknyttet selskap	3	43 506 029	43 506 029
Investeringer i aksjer og andeler		0	13 600 000
Sum finansielle anleggsmidler		797 239 384	1 161 675 025
Sum anleggsmidler		806 512 121	1 171 095 744
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		0	531 763
Fordringer på selskap i samme konsern	5	2 095 166	3 368 474
Andre kortsiktige fordringer	10	115 461 004	6 721 379
Sum fordringer		117 556 170	10 621 616
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	49 330 572	34 845 198
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		49 330 572	34 845 198
Sum omløpsmidler		166 886 741	45 466 814
Sum eiendeler		973 398 863	1 216 562 558

Sch



Balanse

Søylen Næringseiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2018	2017
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 7	168 949 450	168 949 450
Egne aksjer	7	-7 815 050	-7 815 050
Overkurs	7	50 000 000	50 000 000
Annen innskutt egenkapital	7	976 962	976 962
Sum innskutt egenkapital		<u>212 111 362</u>	<u>212 111 362</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	7	329 455 375	57 790 412
Sum opptjent egenkapital		<u>329 455 375</u>	<u>57 790 412</u>
Sum egenkapital		<u>541 566 737</u>	<u>269 901 774</u>
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	12	6 934 392	22 403 250
Sum avsetning for forpliktelser		<u>6 934 392</u>	<u>22 403 250</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til selskap i samme konsern	5	38 370 684	29 081 894
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 9	327 347 148	795 317 769
Annen langsiktig gjeld		2 584 452	2 441 660
Sum annen langsiktig gjeld		<u>368 302 283</u>	<u>826 841 323</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		794 539	2 279 472
Gjeld til eiere		0	60 589 972
Betalbar skatt	12	0	82 905
Skyldig offentlige avgifter		319 723	316 730
Gjeld til selskap i samme konsern	5	48 947 247	24 351 210
Annen kortsiktig gjeld	11	6 533 943	9 795 924
Sum kortsiktig gjeld		<u>56 595 452</u>	<u>97 416 212</u>
Sum gjeld		<u>431 832 127</u>	<u>946 660 785</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>973 398 863</u>	<u>1 216 562 558</u>



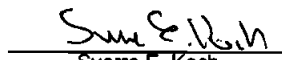
Balanse


Søylen Næringseiendom AS


Oslo, _____

Styret i Søylen Næringseiendom AS


Carl Erik Krefting
styremedlem/daglig leder


Sverre E. Koch
styreleder


Runar Vatne
styremedlem


Johan Henrik Krefting
styremedlem



Noter til regnskapet 2018

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Inntekter

Inntekter vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift. Salg av tjenester inntektsføres etter hvert som de er levert.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Investeringer i andre selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående

Investeringer i deltagerlignede selskaper regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

Fordringer

Fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.



Noter til regnskapet 2018

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt 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 skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Skatt på avgitt konsernbidrag som er ført som økt kostpris på aksjer i andre selskaper, og skatt på mottatt konsernbidrag som er ført direkte mot egenkapitalen, er ført direkte mot skatt i balansen (føringen skjer mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på utsatt skatt).



Noter til regnskapet 2018

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser

<u>Lønnskostnader</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Lønninger	5 562 241	4 438 378
Arbeidsgiveravgift	651 155	666 674
Pensjonskostnader	220 785	267 403
Andre ytelser	150 862	261 878
Sum	6 585 043	5 634 333

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 4 5

<u>Ytelser til ledende personer</u>	<u>Daglig leder</u>	<u>Styret</u>
Lønn	545 576	0
Pensjonsutgifter	10 311	0
Styrehonorar	0	250 000
Annen godtgjørelse	4 392	0
Sum	560 279	250 000

OTP

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2018 utgjør kr 693 173,- eks.mva.

Lovpålagt revisjon	260 000
Bistand årsregnskap	16 250
Bistand ligningspapirer	16 250
Annen bistand	400 673
Sum honorar til revisor	693 173

Note 2 Varige driftsmidler

	<u>Kunst</u>	<u>Biler *)</u>	<u>Kontor- maskiner</u>	<u>Inventar</u>	<u>Sum</u>
Anskaffelseskost 1.1	237 350	1 110 000	169 891	206 408	1 723 649
Tilgang			19 910		19 910
Avgang					0
Anskaffelseskost 31.12	237 350	1 110 000	189 801	206 408	1 743 559
Akkumulerte avskrivninger 31.12		343 429	82 960	44 433	470 822
Balanseført verdi pr. 31.12	237 350	766 571	106 841	161 975	1 272 737
Årets avskrivninger	-	96 454	50 797	20 641	167 892
Avskrivningsplan	Avskrives ikke	15%	20%	10%	

*) Selskapet har to biler, hvorav den ene er en veteranbil som ikke avskrives.



Noter til regnskapet 2018

Note 3 Investeringer i aksjer og andeler i datterselskap

Selskap	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eier-andel	Selskapets res. 100%	Selskapets EK. 100 %	Kostpris/ nedskrevet
Karl Johans gate 13 AS	09.04.2015	Oslo	100 %	90 410 668	2 620 279	2 620 279
Kantinedrift AS	17.12.2010	Oslo	100 %	-221 005	-148 098	423 656
Smestad Helsecenter ANS		Oslo	99 %	1 678 081	-35 170 872	4 626 603
Smestadgård Invest AS	07.02.2006	Oslo	100 %	-54 954	284 344	455 035
Søylen 12 AS	08.11.2007	Oslo	75 %	59 921	9 074 883	11 638 244
Søylen Bakkekroa AS	08.11.2007	Oslo	100 %	507 328	3 718 453	90 000
Søylen Drammensveien AS	08.11.2007	Oslo	100 %	-18 696	7 236 319	17 307 336
Søylen Dronningensgate 26 AS	08.11.2007	Oslo	100 %	278 663	6 436 968	10 599 944
Søylen Eckersbergsgaten 41 AS	08.11.2007	Oslo	100 %	358 089	2 040 665	1 932 432
Søylen Niels Juels gate 40 AS	17.12.2010	Oslo	100 %	-209 607	252 456	4 520 025
Søylen President Harbitzgate AS	08.11.2007	Oslo	100 %	479 331	26 864 173	10 693 338
Søylen Prinsensgate AS	08.11.2007	Oslo	100 %	240 573	9 166 810	21 829 431
Nye Søylen Seksjonsdrift 2 AS	01.12.2015	Oslo	100 %	2 286 615	10 777 184	40 722 348
Kirkegata 19 AS	01.12.2015	Oslo	100 %	-490 949	2 140 908	9 774 724
Søylen Seksjonsdrift AS	08.11.2007	Oslo	100 %	-483 355	11 258 500	11 082 926
Grønnegata 10 AS	08.11.2007	Oslo	100 %	-63 398	3 095 745	7 626 405
Søylen Tønsberg Brygge AS	08.11.2007	Oslo	100 %	244 015	4 993 578	4 420 563
Søylen Ullevålsveien AS	08.11.2007	Oslo	100 %	449 806	2 123 550	710 000
Elsero AS	15.08.2017	Oslo	100 %	-651 011	5 242 282	48 769 408
Sum						209 842 697



Noter til regnskapet 2018

Følgende selskap er likvidert i 2018:

Felleskost AS

Andel i deltagerlignende selskap:

Selskap	Forretningskontor	Eierandel/stemm ørett
Smestad Helsecenter ANS	Oslo	99,00 %

Merverdianalyse:

Datterselskapets navn:

	Smestad Helsecenter ANS
Balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet	-40 112 610
Henførbar merverdi	46 665 420
Goodwill	0
Anskaffelseskost	6 552 810

Beregning av årets resultatandel:

Andel av årets resultat	1 661 300
Avskrivning av merverdier	-933 273
Avskrivning av goodwill	0
Årets resultatandel	728 027

Beregning av bokført verdi pr 31.12

Inngående balanse 01.01	3 591 799
Tilgang / avgang i perioden	0
Årets resultatandel	728 027
Egenkapitaljustering direkte mot EK	0
Overf. til/fra selskapet (utbytte/konsb.)	0
Andre endringer i løpet av året	306 777
Utgående balanse 31.12	4 626 603

Uavskrevet merverdi pr 31.12. 42 872 223

Avskrivningssats henførbar merverdi 2 %

Andel i tilknyttet selskap

Selskap	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eierandel/ Stemmeandel	Selskapets res. 100%	Selskapets EK. 100 %	Kostpris
Tveten Park AS	15.12.2010	Oslo	34,02 %	-10 886 889	139 302 076	43 506 029



Noter til regnskapet 2018

Note 4 Bankinnskudd

	2018	2017
Bundne skattetrekksmidler	97 289	185 255

Selskapet har konsernkontoordning. Netto innestående i konsernkontoordningen kan samlet sett ikke være negativ.

Det er innvilget enn trekkramme pr. datterselskap og positive bankinnskudd i selskapene som inngår i ordningen, gjelder som sikkerhet for selskap som har trukket på trekkrammen.

Søylen Næringseiendom AS har blant annet kausjonert for lån ytt til diverse datterselskap og TS, garantileie relatert til salg av eiendom, samt for enkelte leasingavtaler inngått av datterselskap.

Søylen Næringseiendom AS har gjennom ordinære kjøps- og salgstransaksjoner stillet garantier for oppfyllelse av visse kontraktsrelaterte punkter.

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer på konsernselskaper	2018	2017
Langsiktige fordringer	543 890 660	670 272 783
Andre fordringer	2 095 166	3 368 474

Gjeld til konsernselskaper	2018	2017
Langsiktig gjeld	38 370 684	29 081 894
Kortsiktig gjeld	48 947 247	24 351 210

Mellomværende og lån i konsernforhold renteberegnes.



Noter til regnskapet 2018

Note 6 Antall aksjer, aksjeeiere m

<u>Aksjekapital</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Balanseført</u>
Ordinære aksjer	6 757 978	25	168 949 450

Aksjekapitalen eies av følgende aksjonærer:

<u>Aksjonærer:</u>	<u>Antall aksjer</u>	<u>Eierandel</u>
Søylen Eiendom AS	6 250 000	92,5 %
Carucel Eiendom AS	195 376	2,9 %
Egne aksjer	312 602	4,6 %
Sum	6 757 978	100 %

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

Det utarbeides ikke konsernregnskap jf. regler for små foretak.

Note 7 Egenkapital

	<u>Aksjekapital</u>	<u>Egne aksjer</u>	<u>Overkurs</u>	<u>Annen innskutt EK</u>	<u>Annen EK</u>	<u>Sum EK</u>
Pr. 01.01	168 949 450	-7 815 050	50 000 000	976 962	57 790 412	269 901 774
Årets resultat					271 664 963	271 664 963
Pr 31.12	168 949 450	-7 815 050	50 000 000	976 962	329 455 375	541 566 736

Sen



Noter til regnskapet 2018

Note 8 Langsiktig gjeld, pantstillelser, garantier og sikkerhet

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:	2018	2017
Gjeld til kredittinstitusjoner	327 347 148	795 317 769

Selskapet har per 31.12.2018 lån til kredittinstitusjoner på kr 326 977 344 med pantstillelser. Følgende eiendeler er stillet som sikkerhet for lånene

Eiendommer eiet av følgende datterselskap:	Pantsatt beløp
- Søylen Bakkekroa AS	18 000 000
- Smestad Helsesenter ANS	120 000 000
- Søylen Drammensveien AS	50 000 000
- Nye Søylen Seksjonsdrift 2 AS	150 000 000 pr. eiendom
- Søylen Seksjonsdrift AS	100 000 000 pr. eiendom
- Kirkegata 19 AS	50 000 000
- Grønnegata 10 AS	200 000 000
- Bjørungs AS	200 000 000
- Søylen Dronningensgate 26 AS	200 000 000
- Søylen Eckersbergsgaten 41 AS	200 000 000
- Søylen Tønsberg Brygge AS	200 000 000
- Søylen Niels Juelsgate 40 AS	200 000 000
- Søylen Prinsensgate AS	200 000 000
- Thereses gate 28 Næring AS	200 000 000
- Søylen Ullevålsveien AS	200 000 000
- Elsero AS	60 000 000

Videre er det også stillet pant i selskapets aksjer i følgende selskaper:

- Søylen Drammensveien AS
- Søylen Smestad AS
- Søylen Bakkekroa AS
- Nye Søylen Seksjonsdrift 2 AS
- Søylen Seksjonsdrift AS
- Søylen 12 AS
- Søylen Eckersbergsgaten 41 AS
- Søylen Tønsberg Brygge AS
- Søylen Niels Juelsgate 40 AS
- Søylen Ullevålsveien AS
- Søylen Dronningensgate 26 AS
- Søylen Prinsensgate AS
- Elsero AS

Det er stillet pant i aksjer eiet av følgende datterselskap:

- Søylen Seksjonsdrift AS
- Søylen Niels Juelsgate 40 AS
- Søylen 12 AS
- Aksjer i Bjørungs AS
- Aksjer i Thereses gate 28 Næring AS



Noter til regnskapet 2018

Note 9 Finansiell markedsrisiko

Selskapet benytter seg av ulike finansielle instrumenter i forbindelse med styringen av finansiell risiko.

Renterisiko

Renterisiko oppstår på kort og mellomlang sikt som et resultat av at deler av selskapets gjeld har flytende rente. Maksimumsrammer for andel av gjeld med flytende rente er fastsatt. Låneporteføljen har i dag en kombinasjon av flytende og fast rentebinding. Selskapets rentesensitivitet er tilpasset til et hensiktsmessig sikringsnivå ved bruk av renteswapper.

Rentebytteavtaler (Renteswapper):

Valuta	Beløp	Mottar	Betaler	Forfall
NOK	85 000 000	Flytende	Fast	12.02.2025
NOK	142 000 000	Flytende	Fast	23.12.2025
	227 000 000			

Rentebytteavtalene har pr. 31.12.2018 en negativ verdi på NOK 3 931 460. Denne er ikke bokført.

Note 10 Fordring på eiere

Fordring mot eiere er fordelt slik:	2018
Valne Finance AS (indirekte eier via Søylen Eiendom AS)	55 783 056
Carucel Eiendom AS	3 094 326
Carucel Invest AS (indirekte eier via Søylen Eiendom AS)	49 688 258
Sum	108 565 640

Det foreligger låneavtale på lånene, og lånene er renteberegnet. Alt forfaller til betaling innen 1 år.

Note 11 Annen kortsiktig gjeld

	2018	2017
Skyldige feriepenger og aga	510 922	463 847
Påløpte renter	633 505	1 975 425
Periodiserte kostnader	4 584 516	1 778 825
Avsatt til forpliktelser	805 000	5 577 826
Sum	6 533 943	9 795 924

Avsetning til forpliktelse knytter seg til krav fra Ullevål Sykehus.



Noter til regnskapet 2018

Note 12 Skatt

Arets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	9 108 682	3 942 846
Endring i utsatt skatt	-15 468 858	-8 420 334
Skattekostnad ordinært resultat	-6 360 176	-4 477 488
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	265 966 949	-2 326 549
Permanente forskjeller	-269 992 653	-10 541 076
Endring i midlertidige forskjeller	43 628 669	29 787 620
Avgitt konsernbidrag	-39 602 965	-16 428 525
Skattepliktig inntekt	0	491 471
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	8 628 523	1 614 682
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-9 108 682	-1 531 777
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	480 159	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	82 905

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

	2018	2017	Endring
Varige driftsmidler	230 120	235 489	5 369
Langs. fordr. og gjeld i ut. valuta	-520 300	-481 098	39 202
Fordringer	-1 623 338	-3 861 187	-2 237 849
Gevinst – og tapskonto	35 379 796	81 398 007	46 018 211
Avsetninger mv	-2 605 000	-3 443 339	-838 339
Andre forskjeller	263 121	905 196	642 075
Sum	31 124 399	74 753 068	43 628 669
Andeler	395 562	22 652 367	22 256 805
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	31 519 961	97 405 435	65 885 474
Utsatt skatt (22 % / 23 %)	6 934 391	22 403 250	15 468 858
Effekt av endring av skattesats	-315 200	-974 054	



Noter til regnskapet 2018

Note 13 Spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader

Finansinntekter	2018	2017
Gevinst realisasjon aksjer	216 917 126	16 156 333
Andel resultat DLS	1 551 391	-441 470
Mottatt konsernbidrag	59 909 783	0
Annen finansinntekt	28 431	209 135
Sum finansinntekter	278 406 732	15 923 998

Finanskostnader	2018	2017
Annen finanskostnad	4 696 285	2 695 556
Sum finanskostnader	4 696 285	2 695 556

SEH



Årsberetning 2018 – Søylen Næringseiendom AS

Virksomhetens art og lokalisering

Søylen Næringseiendom AS er et eiendomsselskap som erverver, utvikler og driver næringseiendom hovedsakelig i Oslo Sentrum. Hovedkontoret er lokalisert i Oslo.

Søylen Næringseiendom er et eiendomsselskap der eiendom erverves primært med formål om å skape verdi gjennom utleie, utvikling og videreføring av investeringsobjektene. Selskapet eier en rekke eiendommer og næringsseksjoner. I tillegg er selskapet per 31.12.2018 deleier i eiendomsprosjektet Tveten Park.

Søylen Næringseiendom har i 2018 solgt Kjøpesenter Furuset, Karl Johans gate 13, næringslokaler på Sørenga og minoritetspost i Mølleparken (Sagveien Tower). I tillegg har selskapet i 2018 jobbet med salg av Smestad Helsecenter og Tveten Park hvor salgene ble gjennomført i 2019.

Redegjørelse for årsregnskapet

Søylen Næringseiendom AS er pr. 31.12.2018 eid 100% av selskaper som er kontrollert av Carl Erik Krefthing og Runar Vatne. Søylen Næringseiendom er eid 96,97% av Søylen Eiendom AS. Det utarbeides ikke konsernregnskap iht. reglene for små foretak.

Søylen Næringseiendom AS er et holdingselskap og majoriteten av aktivitet skjer i datterselskap.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskapet og balansen med tilhørende noter fyllestgjørende informasjon om driften og om selskapets stilling ved årsskiftet.

Driftsresultatet i selskapet var kr – 6 372 264 og årsresultat ble kr 271 664 963.

Selskapets kortsiktige gjeld utgjorde 13,10 % av selskapets samlede gjeld pr. 31.12.18, sammenlignet med 10,29 % pr 31.12.2017. Totalkapitalen for selskapet var ved utgangen av året tkr 973 399 sammenlignet med tkr 1 216 563 pr 31.12.2017. Egenkapitalandelen pr 31.12.2018 var 55,64 % sammenlignet med 22,18 % pr 31.12.2017.

Selskapets årsresultat og disponeringer

Årets overskudd på kr 271 664 963 disponeres som følger

Avsatt til annen egenkapital: 271 664 963 kr

Risikofaktorer

Selskapets risikofaktorer er i hovedsak knyttet til verdiendringer på eiendomsporteføljen, utvikling i ledigheten på konsernets eiendommer, leiepriser og leietakers evner til å betjene sine leieavtaler.

Selskapet er på generell basis utsatt for finansiell markedsrisiko som følge av endringer i rentenivået. For å redusere selskapets renteeksponering brukes rentederivater for å oppnå ønsket sikringsgrad.

Selskapet har inngått låneavtaler med flere banker for finansiering av selskapets eiendomsinvesteringer. Låneavtalene inneholder låne-covenants.

Risiko for tap på fordringer vurderes som liten, da dert er etablert rutiner som raskt fanger opp leietagers eventuelle likviditetsproblemer.



Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Arbeidsmiljøet anses som godt, det var per 31.12.2018 ansatt 3 personer i selskapet. Det har ikke vært nevneverdig sykefravær siste år. Det har ikke blitt rapportert om skader eller ulykker på arbeidsplassen.

Selskapet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn, og har innarbeidet en policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn. Selskapets styre består av 4 menn.

Ytre miljø

Virksomhetens bransje medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø.

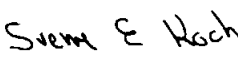


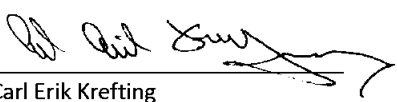
Styrets arbeide

Styremedlemmene Runar Vatne og Henrik Krefting har meldt avbud eller ikke kommet på noen av selskapets 5 styremøter med oppmøte. Selskapets øvrige styremedlemmer og varamedlemmer har møtt på samtlige styremøter.

Runar Vatne forbehold vedrørende årsregnskapet

Runar Vatne og Henrik Krefting har anført at de som følge av driften av selskapet og mangelfull informasjon ikke har hatt tilstrekkelig innsyn i eller kontroll med regnskapet til å avgjøre om regnskapet er korrekt.

Oslo, 28. juni 2019

		
Sverre E. Koch Styreleder	Runar Vatne Styremedlem	Henrik Krefting Styremedlem
		
Carl Erik Krefting Styremedlem/ Daglig leder		