



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 620 490
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ST. OLAVSGATE 23 AS
Forretningsadresse: c/o Malling & CO Forvaltning AS
Dronning Mauds gate 15
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.10.2016 - 31.12.2017

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: Niclas Adolfsson
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		10 914 720	8 512 094
Sum inntekter		10 914 720	8 512 094
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 211 084	971 222
Annen driftskostnad	1	2 181 113	3 451 761
Sum kostnader		3 392 197	4 422 982
Driftsresultat		7 522 523	4 089 112
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 244	62 486
Sum finansinntekter		21 244	62 486
Rentekostnad til foretak i samme konsern		939 565	
Annen rentekostnad		2 419 728	2 919 284
Annen finanskostnad			1 947
Sum finanskostnader		3 359 293	2 921 231
Netto finans		-3 338 049	-2 858 745
Ordinært resultat før skattekostnad		4 184 474	1 230 366
Skattekostnad på ordinært resultat	2	1 007 394	303 477
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 177 080	926 890
Årsresultat	6, 7	3 177 080	926 890
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 177 080	926 890
Totalresultat		3 177 080	926 890
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		2 294 381	1 643 732
Overføringer til/fra annen egenkapital		882 699	-716 842



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Sum overføringer og disponeringer		3 177 080	926 890



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		184 704
Sum immaterielle eiendeler			184 704
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	43 608 996	44 820 080
Sum varige driftsmidler		43 608 996	44 820 080
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4		
Sum anleggsmidler		43 608 996	45 004 784
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		191 209	973 745
Andre fordringer		216 143	432 336
Konsernfordringer	4		
Sum fordringer		407 352	1 406 081
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 390 745	28 274 903
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 390 745	28 274 903
Sum omløpsmidler		5 798 097	29 680 983
SUM EIENDELER		49 407 093	74 685 768

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	221 000	221 000
Overkurs		1 089 000	1 089 000
Annen innskutt egenkapital		4 764 272	4 764 272
Sum innskutt egenkapital		6 074 272	6 074 272
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 004 957	122 258
Sum opptjent egenkapital		1 004 957	122 258
Sum egenkapital	6	7 079 229	6 196 530
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	98 149	
Sum avsetninger for forpliktelser		98 149	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			55 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	36 765 578	
Sum annen langsiktig gjeld		36 765 578	55 000 000
Sum langsiktig gjeld		36 863 727	55 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		97 912	136 111
Betalbar skatt	2		
Skyldige offentlige avgifter		130 786	75 650
Annen kortsiktig gjeld	4	5 235 439	13 277 477
Sum kortsiktig gjeld		5 464 137	13 489 238
Sum gjeld		42 327 864	68 489 238
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 407 093	74 685 768



Årsregnskap 2017

St. Olavsgate 23 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 990 620 490



Til generalforsamlingen i St. Olavsgate 23 AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert St. Olavsgate 23 AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 3 177 080. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2017, 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.

Styrets 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 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - St. Olavsgate 23 AS

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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer 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 og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

(2)



Uavhengig revisors beretning - St. Olavsgate 23 AS



Uttalelse om øvrige lovmessige krav

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 bokførings-skikk i Norge.

Oslo, 28. juni 2018
PricewaterhouseCoopers AS

Geir Julsvøll
Statsautorisert revisor



Resultatregnskap			
St. Olavsgate 23 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	31.12.2017	30.09.2016
Leieinntekter		10,914,720	8,512,094
Sum driftsinntekter		10,914,720	8,512,094
Avskrivning på driftsmidler	3	1,211,084	971,222
Annen driftskostnad	1	2,181,113	3,451,761
Sum driftskostnader		3,392,197	4,422,982
Driftsresultat		7,522,523	4,089,112
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21,244	62,486
Rentekostnad til foretak i samme konsern		939,565	0
Annen rentekostnad		2,419,728	2,919,284
Annen finanskostnad		0	1,947
Resultat av finansposter		-3,338,049	-2,858,745
Ordinært resultat før skattekostnad		4,184,474	1,230,366
Skattekostnad på ordinært resultat	2	1,007,394	303,477
Ordinært resultat		3,177,080	926,890
Årsresultat	6, 7	3,177,080	926,890
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		2,294,381	1,643,732
Overført til/(fra) annen egenkapital		882,699	-716,842
Sum overføringer		3,177,080	926,890



Balanse			
St. Olavsgate 23 AS			
	Note	31.12.2017	30.09.2016
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	2	0	184,704
Sum immaterielle eiendeler		<u>0</u>	<u>184,704</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	<u>43,608,996</u>	<u>44,820,080</u>
Sum varige driftsmidler		<u>43,608,996</u>	<u>44,820,080</u>
Sum anleggsmidler		<u>43,608,996</u>	<u>45,004,784</u>
Fordringer			
Kundefordringer		191,209	973,745
Andre kortsiktige fordringer		<u>216,143</u>	<u>432,336</u>
Sum fordringer		<u>407,352</u>	<u>1,406,081</u>
Bankinnskudd		5,390,745	28,274,903
Sum omløpsmidler		<u>5,798,097</u>	<u>29,680,983</u>
Sum eiendeler		<u>49,407,093</u>	<u>74,685,768</u>



Balanse			
St. Olavsgate 23 AS			
Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2017	30.09.2016
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	221,000	221,000
Overkurs		1,089,000	1,089,000
Annen innskutt egenkapital		<u>4,764,272</u>	<u>4,764,272</u>
Sum innskutt egenkapital		6,074,272	6,074,272
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		<u>1,004,957</u>	<u>122,258</u>
Sum opptjent egenkapital		1,004,957	122,258
Sum egenkapital	6	7,079,229	6,196,530
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	2	<u>98,149</u>	<u>0</u>
Sum avsetning for forpliktelser		98,149	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	55,000,000
Øvrig langsiktig gjeld	4	<u>36,765,578</u>	<u>0</u>
Sum annen langsiktig gjeld		36,765,578	55,000,000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	4	3,299,551	9,824,638
Leverandørgjeld		97,912	136,111
Skyldig offentlige avgifter		130,786	75,650
Annen kortsiktig gjeld		<u>1,935,888</u>	<u>3,452,839</u>
Sum kortsiktig gjeld		5,464,137	13,489,238
Sum gjeld		42,327,864	68,489,238
Sum egenkapital og gjeld		49,407,093	74,685,768
St. Olavsgate 23 AS			Side 2



Balanse

St. Olavsgate 23 AS

Oslo, 01.05.2018

Styret i St. Olavsgate 23 AS

Edward Donat Williams
styreleder

Håvard Reigstad Skogvoll
nestleder

Juha Matti Salokoski
styremedlem

Hans Magnus Berglund
styremedlem

Mika Markus Matikainen
styremedlem



St. Olavsgate 23 AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapsåret omfatter perioden fra 01.10.2016 til 31.12.2017.

Driftsinntekter

Driftsinntekter regnskapsføres i henhold til opptjeningsprinsippet, når varen er levert eller tjenesten utført. Utgifter kostnadsføres i henhold til sammenstillingsprinsippet i samme periode som tilhørende inntekt.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 23 % 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.

Anleggsmidler og 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. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. 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.

Omløpsmidler og 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 virkelig verdi.

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.



St. Olavsgate 23 AS

Note 1 Annen driftskostnad

Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet har ikke ansatte og har således ikke opprettet OTP-ordning.

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2017. Det er ingen lån eller sikkerhetsstillelser til ledende personer m.v.

	2017	2016
Ordinær revisjon	76,555	32,389
Annen bistand	0	0
Andre attestasjonstjenester	0	0
Honorar forretningsfører	273,818	351,041
Sum	350,373	383,430



St. Olavsgate 23 AS

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2017	2016
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	724,541	547,911
Endring i utsatt skatt	282,853	-244,434
Skattekostnad ordinært resultat	1,007,394	303,477
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	4,184,474	1,230,366
Permanente forskjeller	0	1,238
Endring i midlertidige forskjeller	-1,165,552	960,039
Avgitt konsernbidrag	-3,018,922	-2,191,642
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	724,541	547,911
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-724,541	-547,911
Sum betalbar skatt i balansen	0	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:

	2017	2016	Endring
Varige driftsmidler	426,734	-783,230	-1,209,964
Andre forskjeller	0	44,412	44,412
Sum	426,734	-738,818	-1,165,552
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	426,734	-738,818	-1,165,552
Utsatt skatt / skattefordel (23 % / 24 %)	98,149	-184,704	-282,853
Effekt av endring av skattesats	-4,267	7,388	



St. Olavsgate 23 AS

Note 3 Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	Tomter	Forretningsbygg	Sum
Anskaffelseskost 1.10.2016	5,000,000	50,865,504	55,865,504
Tilgang i året	0	0	0
Avgang i året	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2017	5,000,000	50,865,504	55,865,504
Akkumulerte avskrivninger 1.10.2016	0	11,045,424	11,045,424
Periodens avskrivninger	0	1,211,084	1,211,084
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2017	00	12,256,508	12,256,508
Bokført verdi 31.12.2017	5,000,000	38,608,996	43,608,996

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler.

Den økonomiske levetiden for driftsmidler er beregnet til:

- Bygninger og annen fast eiendom: 50 år

- Tomter: Evig



St. Olavsgate 23 AS

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2017	2016
Gjeld		
Langsiktig lån fra morselskap	36,765,578	0
Avgitt konsernbidrag	3,018,922	2,191,642
Annen kortsiktig gjeld konsern	280,629	7,632,996
Sum	40,065,129	9,824,638

Langsiktig mellomværende med konsernselskap renteberegnes med 5 %. Lånet faller til betaling tidligst ett år etter innfrielse av morselskapets gjeld til Danske Bank. Lånet til Danske Bank har ordinært forfall juni 2022.

Det foreligger ingen pantstillelser eller garantier.



St. Olavsgate 23 AS

Note 5 Aksjonærer

Aksjekapitalen i St. Olavsgate 23 AS pr. 31.12.2017 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	2,210	100	221,000
Sum		100	221,000

Eierstruktur

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
St Olavsgate 23 Holding AS	2,210	100.00	100.00
Totalt antall aksjer	2,210	100.00	100.00

Selskapet har kun én aksjeklasse. Det er ingen vedtektsbestemmelser angående stemmerett eller rettigheter som kan medføre at det blir utstedt nye aksjer. Selskapet eier ikke egne aksjer.

Selskapet inngår i konsernet Capman Nordic Real Estate FCP-SIF, som har forretningsadresse 7A, Rue Robert Stümper, L-2557 Luxembourg. Konsemregnskap kan fås utlevert der.



St. Olavsgate 23 AS

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.10.2016	221,000	1,089,000	4,764,272	122,258	6,196,530
Pr 01.10.2016	221,000	1,089,000	4,764,272	122,258	6,196,530
Årets resultat				3,177,080	3,177,080
Konsernbidrag avgitt				-2,294,381	-2,294,381
Pr 31.12.2017	221,000	1,089,000	4,764,272	1,004,957	7,079,229



St. Olavsgate 23 AS

Note 7 Fortsatt drift

Resultatet for 31.12.2017 viser et overskudd på kr. 3,177,080 etter skatt, mot kr. 926,890 pr 30.09.2016. Soliditeten og likviditeten er fortsatt god og det er ikke noe som indikerer at driften ikke kan fortsette. St. Olavsgate 23 ASs utleievirksomhet vil fortsatt være verdifull. Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet.