



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 472 319
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: REALKAPITAL ROSENKRANTZGATE 21 AS
Forretningsadresse: c/o Realkapital Investor AS
Kronprinsesse Märthas plass 1
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: Arild Inge Aubert
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2019

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, 14.08.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	39 514	
Sum kostnader		39 514	
Driftsresultat		-39 514	
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		340 465	
Annen renteinntekt		3 571	
Annen finansinntekt		34	
Sum finansinntekter		344 070	
Annen rentekostnad		1 152 950	
Annen finanskostnad		1 095 525	
Sum finanskostnader		2 248 475	
Netto finans		-1 904 405	
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 943 919	0
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-961 870	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-982 049	0
Årsresultat	4	-982 049	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-982 049	
Totalresultat		-982 049	
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-982 049	
Sum overføringer og disponeringer		-982 049	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	963 534	1 664
Sum immaterielle eiendeler		963 534	1 664
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	105 631 693	
Lån til foretak i samme konsern		51 663 405	
Andre fordringer	3		
Sum finansielle anleggsmidler		157 295 098	
Sum anleggsmidler		158 258 632	1 664
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	3		
Konsernfordringer		631 419	
Sum fordringer	3	631 419	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	8 260 059	22 765
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 260 059	22 765
Sum omløpsmidler		8 891 478	22 765
SUM EIENDELER		167 150 110	24 429
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	1	1 000 000	30 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Overkurs		66 920 000	
Sum innskutt egenkapital		67 920 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		987 620	5 571
Sum opptjent egenkapital		-987 620	-5 571
Sum egenkapital	4	66 932 380	24 429
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	100 000 000	
Langsiktig konserngjeld	3		
Sum annen langsiktig gjeld		100 000 000	
Sum langsiktig gjeld		100 000 000	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 891	
Betalbar skatt	7		
Annen kortsiktig gjeld		213 839	
Sum kortsiktig gjeld		217 730	
Sum gjeld		100 217 730	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		167 150 110	24 429



RESULTATREGNSKAP

REALKAPITAL 18 AS

DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2018	2017
Annen driftskostnad	2	39 514	0
Sum driftskostnader		39 514	0
Driftsresultat		-39 514	0
FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		340 465	0
Annen renteinntekt		3 571	0
Annen finansinntekt		34	0
Annen rentekostnad		1 152 950	0
Annen finanskostnad		1 095 525	0
Resultat av finansposter		-1 904 405	0
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 943 919	0
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-961 870	0
Ordinært resultat		-982 049	0
Årsresultat	4	-982 049	0
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		982 049	0
Sum overføringer		-982 049	0



BALANSE			
REALKAPITAL 18 AS			
EIENDELER	Note	2018	2017
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	7	963 534	1 664
Sum immaterielle eiendeler		963 534	1 664
VARIGE DRIFTSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	5	105 631 693	0
Lån til foretak i samme konsern		51 663 405	0
Sum finansielle anleggsmidler		157 295 098	0
Sum anleggsmidler		158 258 632	1 664
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Konsernfordringer		631 419	0
Sum fordringer	3	631 419	0
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	8 260 059	22 765
Sum omløpsmidler		8 891 478	22 765
Sum eiendeler		167 150 110	24 429



BALANSE			
REALKAPITAL 18 AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2018	2017
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	1	1 000 000	30 000
Overkurs		66 920 000	0
Sum innskutt egenkapital		67 920 000	30 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-987 620	-5 571
Sum opptjent egenkapital		-987 620	-5 571
Sum egenkapital	4	66 932 380	24 429
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	100 000 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		100 000 000	0
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 891	0
Annen kortsiktig gjeld		213 839	0
Sum kortsiktig gjeld		217 730	0
Sum gjeld		100 217 730	0
Sum egenkapital og gjeld		167 150 110	24 429

Styret i Realkapital 18 AS

Hans Thomas Holbye
styreleder

Carl Arnold Johansen
styremedlem

Dag Kaas
styremedlem

Jens Christian Mellbye
styremedlem



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 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I REALKAPITAL 18 AS PR. 31.12 BESTÅR AV FØLGENDE AKSJEKLASSER:

	Antall	Pålydende	Bokført
A-aksjer	980 000	1,00	980 000
B-aksjer	20 000	1,00	20 000
Sum	1 000 000		1 000 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	A-aksjer	B-aksjer	Sum	Eierandel	Stemmeandel
T Klaveness Eiendom AS	260 000	0	260 000	26,0	26,0
Annima AS	140 000	0	140 000	14,0	14,0
Johs. Hansen Rederi AS	140 000	0	140 000	14,0	14,0
Caka AS	100 000	0	100 000	10,0	10,0
Placebo Invest AS	85 000	0	85 000	8,5	8,5
Vestsiden Holding AS	45 000	0	45 000	4,5	4,5
Cm Kapital AS	40 000	0	40 000	4,0	4,0
Interest AS	37 500	0	37 500	3,8	3,8
Jc Interest AS	37 500	0	37 500	3,8	3,8
REALKAPITAL INVESTOR AS	0	20 000	20 000	2,0	2,0
Syneco AS	20 000	0	20 000	2,0	2,0



Retrett AS	15 000	0	15 000	1,5	1,5
Arne Fjalestad	10 000	0	10 000	1,0	1,0
Hosle Holding AS	10 000	0	10 000	1,0	1,0
Sum >1% eierandel	940 000	20 000	960 000	96,0	96,0
Sum øvrige	40 000	0	40 000	4,0	4,0
Totalt antall aksjer	980 000	20 000	1 000 000	100,0	100,0

Note 2 Lønnskostnader mv

Realkapital 18 AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2018 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Styret har ikke mottatt godtgjørelse for sitt arbeid.

Det er i 2018 kostnadsført kr 0 i revisjonskostnader.

Note 3 Fordringer og gjeld

	2018	2017
Fordringer med forfall senere enn ett år		
Andre langsiktige fordringer	51 663 405	0
Sum	51 663 405	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
Gjeld til kredittinstitusjoner	-100 000 000	0
Sum	-100 000 000	0
Gjeld sikret ved pant	-100 000 000	0
Sum	-100 000 000	0

Bygget i datterselskapet Rosenkranzgate 21 AS er stilt til sikkerhet for gjelden. Bokført verdi på det pantsatte bygget er kr 60 014 794

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2017	30 000	0	0	-5 571	24 429
Pr 01.01.2018	30 000	0	0	-5 571	24 429
Årets resultat				-982 049	-982 049
Kapitalnedsettelse 22.08.2018	-50 000	0	0	0	-50 000
Kapitalforhøyelse 22.08.2018	1 020 000	70 000 000	0	0	71 020 000
Emisjonskostnader		-3080000		0	-3 080 000
Pr 31.12.2018	1 000 000	66 920 000	0	-987 620	66 932 380



Note 5 Investering i datterselskap

	Eierandel	Bokført EK	Årsresultat	Bokført verdi
Rosenkrantzgate 21 AS	100%	5 865 698	86 492	105 631 693
Sum		5 865 698	86 492	105 631 693

Note 6 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne bankinnskudd.

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-961 870	0
Skattekostnad ordinært resultat	-961 870	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-1 943 919	0
Permanente forskjeller	-3 059 964	0
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Mottatt konsernbidrag	631 419	0
Skattepliktig inntekt	-4 372 464	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-145 226	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	145 226	0
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:

	2018	2017	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 379 699	-7 235	4 372 464
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-4 379 699	-7 235	4 372 464
Utsatt skattefordel (22 % / 23 %)	-963 534	-1 664	961 870



berge & lundal

Til generalforsamlingen i Realkapital 18 AS

Uavhengig revisors beretning for 2018

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Realkapital 18 AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2018, 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 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 (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 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 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 avgis 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

berge & lundal revisjonsselskap as

statsautorisert revisor, medlem av Den norske Revisorforeningen
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo, tlf. 22 01 06 00
www.berge-lundal.no | post@berge-lundal.no
Rev.nr./Org.nr. 967 418 064



Uavhengig revisors beretning for 2018
Realkapital 18 AS

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 andre 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 14. mai 2019

berge & lundal revisjonsselskap as

Ingrid Tveiten

registrert revisor



Elektronisk signatur

Signert av

Tveiten, Ingrid

Fødselsdato 190479

Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

04.06.2019 09.13.07

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



RESULTATREGNSKAP

REALKAPITAL 18 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2018	2017
Annen driftskostnad	2	39 514	0
Sum driftskostnader		39 514	0
Driftsresultat		-39 514	0
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		340 465	0
Annen renteinntekt		3 571	0
Annen finansinntekt		34	0
Annen rentekostnad		1 152 950	0
Annen finanskostnad		1 095 525	0
Resultat av finansposter		-1 904 405	0
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 943 919	0
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-961 870	0
Ordinært resultat		-982 049	0
Årsresultat	4	-982 049	0
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		982 049	0
Sum overføringer		-982 049	0



BALANSE

REALKAPITAL 18 AS

EIENDELER	Note	2018	2017
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	7	963 534	1 664
Sum immaterielle eiendeler		963 534	1 664
VARIGE DRIFTSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	5	105 631 693	0
Lån til foretak i samme konsern		51 663 405	0
Sum finansielle anleggsmidler		157 295 098	0
Sum anleggsmidler		158 258 632	1 664
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Konsernfordringer		631 419	0
Sum fordringer	3	631 419	0
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	8 260 059	22 765
Sum omløpsmidler		8 891 478	22 765
Sum eiendeler		167 150 110	24 429

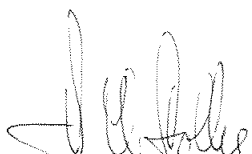


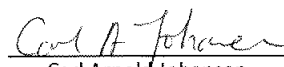
BALANSE

REALKAPITAL 18 AS

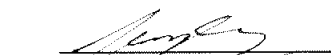
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2018	2017
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	1	1 000 000	30 000
Overkurs		66 920 000	0
Sum innskutt egenkapital		67 920 000	30 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-987 620	-5 571
Sum opptjent egenkapital		-987 620	-5 571
Sum egenkapital	4	66 932 380	24 429
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	100 000 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		100 000 000	0
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 891	0
Annen kortsiktig gjeld		213 839	0
Sum kortsiktig gjeld		217 730	0
Sum gjeld		100 217 730	0
Sum egenkapital og gjeld		167 150 110	24 429

Oslo, 14/5-19
Styret i Realkapital 18 AS


Hans Thomas Holbye
styreleder


Carl Arnold Johansen
styremedlem


Dag Kaas
styremedlem


Jens Christian Mellbye
styremedlem



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 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I REALKAPITAL 18 AS PR. 31.12 BESTÅR AV FØLGENDE AKSJEKLASSER:

	Antall	Pålydende	Bokført
A-aksjer	980 000	1,00	980 000
B-aksjer	20 000	1,00	20 000
Sum	1 000 000		1 000 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	A-aksjer	B-aksjer	Sum	Eierandel	Stemmeandel
T Klaveness Eiendom AS	260 000	0	260 000	26,0	26,0
Annima AS	140 000	0	140 000	14,0	14,0
Johs. Hansen Rederi AS	140 000	0	140 000	14,0	14,0
Caka AS	100 000	0	100 000	10,0	10,0
Placebo Invest AS	85 000	0	85 000	8,5	8,5
Vestsiden Holding AS	45 000	0	45 000	4,5	4,5
Cm Kapital AS	40 000	0	40 000	4,0	4,0
Interest AS	37 500	0	37 500	3,8	3,8
Jc Interest AS	37 500	0	37 500	3,8	3,8
REALKAPITAL INVESTOR AS	0	20 000	20 000	2,0	2,0
Syneco AS	20 000	0	20 000	2,0	2,0



Retrett AS	15 000	0	15 000	1,5	1,5
Arne Fjalestad	10 000	0	10 000	1,0	1,0
Hosle Holding AS	10 000	0	10 000	1,0	1,0
Sum >1% eierandel	940 000	20 000	960 000	96,0	96,0
Sum øvrige	40 000	0	40 000	4,0	4,0
Totalt antall aksjer	980 000	20 000	1 000 000	100,0	100,0

Note 2 Lønnskostnader mv

Realkapital 18 AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2018 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Styret har ikke mottatt godtgjørelse for sitt arbeid.

Det er i 2018 kostnadsført kr 0 i revisjonskostnader.

Note 3 Fordringer og gjeld

	2018	2017
Fordringer med forfall senere enn ett år		
Andre langsiktige fordringer	51 663 405	0
Sum	51 663 405	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
Gjeld til kredittinstitusjoner	-100 000 000	0
Sum	-100 000 000	0
Gjeld sikret ved pant	-100 000 000	0
Sum	-100 000 000	0

Bygget i datterselskapet Rosenkranzgate 21 AS er stilt til sikkerhet for gjelden. Bokført verdi på det pantsatte bygget er kr 60 014 794

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital	
Pr. 31.12.2017	30 000	0	0	-5 571	24 429	= IB
Pr 01.01.2018	30 000	0	0	-5 571	24 429	
Årets resultat				-982 049	-982 049	Resultatdisp
Kapitalnedsettelse 22.08.2018	-50 000	0	0	0	-50 000	Jfr. 8.1
Kapitalforhøyelse 22.08.2018	1 020 000	70 000 000	0	0	71 020 000	Jfr. 5.1 f.2000
Emisjonskostnader		-3080000		0	-3 080 000	Jfr. 15.2
Pr 31.12.2018	1 000 000	66 920 000	0	-987 620	66 932 380	



Note 5 Investering i datterselskap

	Eierandel	Bokført EK	Årsresultat	Bokført verdi
Rosenkrantzgate 21 AS	100%	5 865 698	86 492	105 631 693
Sum		5 865 698	86 492	105 631 693

Note 6 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne bankinnskudd.

Note 7 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-961 870	29
Skattekostnad ordinært resultat	-961 870	29
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-1 943 919	-177
Permanente forskjeller	-3 059 964	0
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Mottatt konsernbidrag	631 419	0
Skattepliktig inntekt	-4 372 464	-177
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-145 226	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	145 226	0
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:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>Endring</u>
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 379 699	-7 235	4 372 464
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-4 379 699	-7 235	4 372 464
Utsatt skattefordel (22 % / 23 %)	-963 534	-1 664	961 870