



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 800 423  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: CATELLA PROPERTY MANAGEMENT AS  
Forretningsadresse: Grundingen 6  
0250 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

### 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: Hege Holstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2020

### 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, 08.03.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		7 343 336	5 679 858
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 343 336</b>	<b>5 679 858</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	4 568 302	4 345 721
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	4 035	
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		69 701	10 000
Annen driftskostnad	4	3 036 185	1 883 909
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 678 223</b>	<b>6 239 630</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-334 887</b>	<b>-559 772</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 174	6 723
Annen finansinntekt		2 556	2 040
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 730</b>	<b>8 762</b>
Annen rentekostnad			1 588
Annen finanskostnad		1 449	44 389
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 449</b>	<b>45 977</b>
<b>Netto finans</b>		<b>8 281</b>	<b>-37 215</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-326 606</b>	<b>-596 987</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-70 382	-131 714
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-256 224</b>	<b>-465 273</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-256 224</b>	<b>-465 273</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-256 224</b>	<b>-465 273</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-256 224</b>	<b>-465 273</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Utbytte		2 930 000	
Avsatt til annen egenkapital		-3 186 224	-465 273
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>7</b>	<b>-256 224</b>	<b>-465 273</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	190 527	120 145
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>190 527</b>	<b>120 145</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	67 826	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>67 826</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	2		
Andre langsiktige fordringer		259 928	259 323
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>259 928</b>	<b>259 323</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>518 281</b>	<b>379 468</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		196 335	337 500
Andre kortsiktige fordringer	5	2 774 183	521 499
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 970 517</b>	<b>858 999</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	1 280 195	4 184 692
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 280 195</b>	<b>4 184 692</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 250 713</b>	<b>5 043 690</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 768 994</b>	<b>5 423 158</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	1 000 000	1 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	4 715	3 190 938
Udisponert resultat			
Udekket tap	7		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 715</b>	<b>3 190 938</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>1 004 715</b>	<b>4 190 938</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		38 979	243 572
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		355 424	562 260
Utbytte	7	2 930 000	
Annen kortsiktig gjeld	5	439 876	426 387
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 764 279</b>	<b>1 232 220</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 764 279</b>	<b>1 232 220</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 768 994</b>	<b>5 423 158</b>



Til generalforsamlingen i Catella Property Management AS

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Catella Property Management AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2019, 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 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 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 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

---

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål 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, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Catella Property Management AS

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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 3. april 2020  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Stig Arild Lund  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

## Revisjonsberetning

### Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Lund, Stig Arild	BANKID_MOBILE	2020-04-03 16:54

### This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.



# Årsregnskap

# Catella Property Management AS

2019



## Resultatregnskap

Alle tall i NOK	Note	2019 (01.01-31.12)	2018 (01.01-31.12)
<b>Driftsinntekter</b>			
Driftsinntekter		7 343 336	5 679 858
Sum driftsinntekter		7 343 336	5 679 858
<b>Driftskostnader</b>			
Ordinære avskrivninger	2	4 035	-
Fremmedljenester		69 701	10 000
Lønnskostnader	4	4 568 302	4 345 721
Annen driftskostnad	4	3 036 184	1 883 909
Sum driftskostnader		7 678 222	6 239 630
Driftsresultat		-334 886	-559 772
<b>Finansposter</b>			
Annen renteinntekt		7 174	6 723
Annen finansinntekt		2 556	2 040
Annen rentekostnad		-	1 588
Annen finanskostnad		1 449	44 389
Netto finansposter		8 280	-37 215
Resultat før skatt		-326 606	-596 987
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-70 382	-131 714
Årsresultat		-256 224	-465 273
<b>Disponering av årsresultat</b>			
Overført til/fra annen egenkapital		-3 186 224	-465 273
Avsatt tilleggsutbytte		2 930 000	-
Sum disponert	7	-256 224	-465 273





## Balanse pr. 31. desember

APR (a) / NOK	2019	2018
<b>EIENDELER</b>		
<b>Anleggsmidler</b>		
Utsatt skattefordel	3	190 527
Sum immaterielle eiendeler		190 527
<b>Varige driftsmidler</b>		
Inventar og biler	3	67 826
Sum varige driftsmidler		67 826
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
Depositumkonto		259 928
Sum finansielle anleggsmidler		259 928
<b>Sum anleggsmidler</b>		518 281
<b>Omløpsmidler</b>		
Kundefordringer		196 335
Fordring konsern	5	-
Andre fordringer		2 517 713
Forskuddsbetalte kostnader		36 095
Opptjente inntekter konsern	5	220 375
Bankinnskudd, kontanter ol.	8	1 280 195
Sum omløpsmidler		4 250 713
<b>SUM EIENDELER</b>		4 768 994
		5 423 158





## Balanse pr. 31. desember

SPESIFIKASJON	Note	2019	2018
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Egenkapital			
Aksjekapital	6,7	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Annent egenkapital	7	4 714	3 190 938
Sum oppjent egenkapital		4 714	3 190 938
Sum egenkapital	7	1 004 714	4 190 938
Gjeld			
Utsatt skatt	1		
Avsetning for forpliktelser			
Leverandørgjeld		38 979	743 572
Betalbar skatt	3		
Avsatt tilleggsutbytte	5,7	2 930 000	
Skyldige offentlige avgifter		355 424	562 160
Skyldige feriepenger		431 423	424 500
Annen kortsiktig gjeld		8 453	1 887
Sum kortsiktig gjeld		3 764 279	1 232 220
Sum gjeld		3 764 279	1 232 220
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 768 994</b>	<b>5 423 158</b>

Oslo, April 1, 2020  
Styret for Catella Property Management AS

  
Terje Nordmarken  
Styrets leder

  
Jyril Kansala  
Styremedlem

  
Eoin Pettersen  
Styremedlem

  
Ronny Granli  
Daglig leder

Catella Property Management AS



## Catella Property Management AS NOTER TIL REGNSKAPET 31.12.2019

### Noter 1 – Generell informasjon og regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapspraksis for små foretak i Norge.

#### Regnskapsperiode

Resultatregnskapet inneholder regnskapstall fra 01.01.2019 frem til 31.12.2019.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Andre anleggsmidler enn driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmiddelets økonomiske levetid. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Datterselskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det foretas nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapspraksis. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er tilstede.

#### Inntektsføring

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskaper er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Mottatt utbytte og andre utdelinger inntektsføres som annen finansinntekt.

Gvinster ved salg av aksjer resultatføres på det tidspunktet risiko og rettigheter knyttet til de solgte aksjene har gått over på kjøper (transaksjonstidspunktet). Dersom det er usikkerhet om det samlede vederlagets endelige størrelse inntektsføres gevinsten med det beløp som anses som mest sannsynlig.

#### 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.

#### Renter

Rentekostnad ved bruk av rentebytteavtaler kostnadsføres etter hvert som de påløper. Urealiserte gevinster/tap på slike posisjoner regnskapsføres ikke.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 prosent av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret.

Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at dette kan bli nyttegjørt. I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.



## Note 2: Varige driftsmidler

Regnskapsmessig		Brutto	Totalt
Anskaffelseskost	01.01.2019	47 591	47 591
Tilganger i løpet av året	31.12.2019	71 861	71 861
Avganger i løpet av året	31.12.2019	-	-
Anskaffelseskost	31.12.2019	119 452	119 452
Akkumulerte avskrivninger	31.12.2019	51 626	51 626
Bokført verdi	31.12.2019	67 826	67 826
<b>Årets ordinære avskrivninger</b>		<b>4 035</b>	<b>4 035</b>
Økonomisk levetid		5 år	
Avskrivningsplan		Lineær	

  

Startavskrivning		Brutto	Totalt
Anskaffelseskost	01.01.2019	-52 716	-
Tilganger i løpet av året	31.12.2019	-	71 861
Avganger i løpet av året	31.12.2019	-	-
Anskaffelseskost	31.12.2019	-52 716	71 861
Årets avskrivninger	31.12.2019	-10 543	14 372
Bokført verdi	31.12.2019	-42 174	57 488
<b>Årets startavskrivning</b>		<b>-</b>	<b>7 186</b>
<b>Årets ordinære avskrivninger</b>		<b>-10 543</b>	<b>14 372</b>
Saldoavskrivninger		20 %	20 %
Avskrivningsplan		Saldo	Saldo

## Note 3: Skatter

Årsresultat før skattekostnader		2019	2018
Ordinært resultat før skattekostnad		-326 606	-596 987
Endringer i midlertidige forskjeller		-12 270	10 060
Permanente forskjeller		6 684	574
Mottatt / (avgitt) konsernbidrag		-	-
<b>Skattepliktig inntekt / (underskudd)</b>		<b>-332 192</b>	<b>-586 353</b>

  

Årets skattekostnader/forferdselskost		2019	2018
Betalbar skatt på årets resultat		-	-
Endring utsatt skattefordel		-70 382	-131 714
<b>Sum årets skattekostnad / (inntekt)</b>		<b>-70 382</b>	<b>-131 714</b>

  

Effekt av skattepliktig konsernbidrag		2019	2018
Betalbar skatt på årets resultat		-	-
Effekt på betalbar skatt av avgitt konsernbidrag		-	-
<b>Sum betalbar skatt</b>		<b>-</b>	<b>-</b>





Midlertidige forskjeller pr. 31.12.beretning	2019	2018
Driftsmidler regnskapsmessig verdi	67 826	-
Driftsmidler skattemessig verdi	15 316	-40 240
Sum midlertidige forskjeller driftsmidler	52 510	40 240
Fremførbart underskudd	-918 546	-586 353
Sum midlertidige forskjeller	-866 036	-546 113
Netto utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	-190 527	-120 145

#### Note 4: Lønn, honorarer og annen driftskostnad

Selskapet har pr. 31.12.2019 fire ansatte.

Sum lønnskostnader	2019	2018
Lønn	3 850 428	3 642 426
Arbeidsgiveravgift	567 138	549 870
Pensjonskostnader	104 597	101 879
Personalforsikringer	35 732	32 852
Andre ytelser	10 406	18 694
Sum lønnskostnader	4 568 302	4 345 721

Det er ikke ytet lån eller stilt garantier til daglig leder, styret eller andre nærstående. Selskapet har inngått avtale om obligatorisk tjenestepensjon (OTP).

Sum lønnskostnader	2019	2018
Lønn	1 012 307	-
Pensjonskostnader	30 384	-
Andre ytelser	19 859	-

Det er kostnadsført honorar til revisor med NOK 83 296, hvorav NOK 41 200 gjelder ordinær revisjon og NOK 42 096 annen bistand.

Sum annen driftskostnad	2019	2018
Revisjon	83 296	35 024
Andre fremmedtjenester	1 784 428	791 851
Kontorkostnader	516 919	537 254
Driftsmaterialer / inventar	26 195	41 684
Forsikring	19 361	17 942
Øvrige kostnader	605 985	460 154
Sum annen driftskostnad	3 036 184	1 883 909

#### Note 5: Kortsiktig fordring og gjeld til selskap i samme konsern

Sum kortsiktig fordring og gjeld til selskap i samme konsern	2019	2018
Catella Property Asset Management AB	220 375	-
Catella Asset Management AS	-	349 607
Ambolt Advisors Sårå	-	-
Sum kortsiktig fordring på selskap i samme konsern	220 375	349 607

Sum kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	2019	2018
Catella Asset Management AS (tilleggsutbytte)	2 930 000	-
Sum kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	2 930 000	-

Tilleggsutbytte vedtatt 26.02.2020 basert på årsregnskap 2018 hensyntatt kjente hendelser etter balansedato.

Catella Property Management AS



## Note 6: Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjekapital er på NOK 1 000 000, fordelt på 1 000 aksjer pålydende NOK 1 000.

Aksjonærer	Aksjer	%
Catella Asset Management AS	1 000	100 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 000</b>	<b>100 %</b>

Samtlige aksjer har lik stemmerett.

Medlemmer av selskapsstyret (inkl. ikke-følgende aksjer)		Eierandel
Bjarte Sotheim	Styrets leder	17,91 %
Hege Holstad	Styremedlem	3,18 %
<b>Totalt</b>		<b>21,09 %</b>

## Note 7: Endringer i selskapets egenkapital

		Aksjekapital	Reservert egenkapital	Sum
IB	01.01.2019	1 000 000	3 190 938	4 190 938
Tilleggsutbytte	31.12.2019		-2 930 000	-2 930 000
Årets resultat	31.12.2019		-256 224	-256 224
<b>Egenkapital</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>1 000 000</b>	<b>4 714</b>	<b>1 004 714</b>

## Note 8: Bundne midler

Selskapet har innestående NOK 228 185 på skattetrekkskonto.