



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 336 756
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KIRKEGATEN 32 AS
Forretningsadresse: c/o CBRE AS
Bryggegate 9
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Richard Jolyon Kemp Everett
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.12.2019

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, 09.03.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 491 733	4 168 688
Sum inntekter		3 491 733	4 168 688
Kostnader			
Varekostnad		984 251	354 095
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 559 621	1 617 367
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	3	2 230 218	3 670 819
Sum kostnader		4 774 090	5 642 281
Driftsresultat		-1 282 357	-1 473 593
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		27 865	28 865
Annen renteinntekt		17 109	5 228
Sum finansinntekter		44 974	34 093
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 479 745	1 166 035
Annen rentekostnad		1 076	10 276
Annen finanskostnad		417 536	3 904 462
Sum finanskostnader		1 898 357	5 080 773
Netto finans		-1 853 383	-5 046 680
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 135 740	-6 520 273
Skattekostnad på ordinært resultat	6	5 869 376	-1 309 676
Ordinært resultat etter skattekostnad		-9 005 116	-5 210 597
Årsresultat	5, 9	-9 005 116	-5 210 597
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-9 005 116	-5 210 597
Totalresultat		-9 005 116	-5 210 597



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-9 005 116	-5 122 079
Overføringer til/fra annen egenkapital			-88 518
Sum overføringer og disponeringer		-9 005 116	-5 210 597



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		5 869 376
Sum immaterielle eiendeler			5 869 376
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	27 644 177	25 559 258
Sum varige driftsmidler		27 644 177	25 559 258
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7		
Sum anleggsmidler		27 644 177	31 428 634
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	191 485	
Andre fordringer		112 234	652 708
Konsernfordringer	7	1 342 813	751 426
Sum fordringer		1 646 532	1 404 134
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	4 690 437	1 444 182
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 690 437	1 444 182
Sum omløpsmidler		6 336 969	2 848 316
SUM EIENDELER		33 981 146	34 276 950

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	200 000	200 000
Annen innskutt egenkapital			318 721
Sum innskutt egenkapital		200 000	518 721
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		12 911 596	5 122 079
Sum opptjent egenkapital		-12 911 596	-5 122 079
Sum egenkapital	5	-12 711 596	-4 603 358
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7, 8	36 567 435	37 281 951
Sum annen langsiktig gjeld		36 567 435	37 281 951
Sum langsiktig gjeld		36 567 435	37 281 951
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		157 939	122 601
Betalbar skatt	6		
Annen kortsiktig gjeld	7	9 967 369	1 475 756
Sum kortsiktig gjeld		10 125 307	1 598 357
Sum gjeld		46 692 742	38 880 308
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 981 146	34 276 950



Årsregnskap 2018
Kirkegaten 32 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 979 336 756



RESULTATREGNSKAP

KIRKEGATEN 32 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2018	2017
Annen driftsinntekt		3,491,733	4,168,688
Sum driftsinntekter		3,491,733	4,168,688
Felleskostnader		984,251	354,095
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1,559,621	1,617,367
Annen driftskostnad	3	2,230,218	3,670,819
Sum driftskostnader		4,774,090	5,642,281
Driftsresultat		-1,282,357	-1,473,593
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		27,865	28,865
Annen renteinntekt		17,109	5,228
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1,479,745	1,166,035
Annen rentekostnad		1,076	10,276
Annen finanskostnad		417,536	3,904,462
Resultat av finansposter		-1,853,383	-5,046,680
Ordinært resultat før skattekostnad		-3,135,740	-6,520,273
Skattekostnad på ordinært resultat	6	5,869,376	-1,309,676
Ordinært resultat		-9,005,116	-5,210,597
EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat	5, 9	-9,005,116	-5,210,597
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		0	-88,518
Overført til udekket tap		9,005,116	5,122,079
Sum overføringer		-9,005,116	-5,210,597



BALANSE

KIRKEGATEN 32 AS

EIENDELER	Note	2018	2017
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	6	0	5,869,376
Sum immaterielle eiendeler		0	5,869,376
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	27,644,177	25,559,258
Sum varige driftsmidler		27,644,177	25,559,258
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		27,644,177	31,428,634
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	7	191,485	0
Andre kortsiktige fordringer		112,234	652,708
Konsernfordringer	7	1,342,813	751,426
Sum fordringer		1,646,532	1,404,134
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	4,690,437	1,444,182
Sum omløpsmidler		6,336,969	2,848,316
Sum eiendeler		33,981,146	34,276,950



BALANSE

KIRKEGATEN 32 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2018	2017
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4	200,000	200,000
Annen innskutt egenkapital		0	318,721
Sum innskutt egenkapital		200,000	518,721
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-12,911,596	-5,122,079
Sum opptjent egenkapital		-12,911,596	-5,122,079
Sum egenkapital	5	-12,711,596	-4,603,358
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Øvrig langsiktig gjeld	7, 8	36,567,435	37,281,951
Sum annen langsiktig gjeld		36,567,435	37,281,951
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		157,939	122,601
Annen kortsiktig gjeld	7	9,967,369	1,475,756
Sum kortsiktig gjeld		10,125,307	1,598,357
Sum gjeld		46,692,742	38,880,308
Sum egenkapital og gjeld		33,981,146	34,276,950

29.01.2020

Styret i Kirkegaten 32 AS

Sara Martina Lous-Christensen
styreleder

Richard Jolyon Kemp Everett
styremedlem/daglig leder

Logan Scott Werry
styremedlem



Kirkegaten 32 AS

Regnskapsprinsipper

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

VALUTA

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes iht. kursen ved regnskapsårets slutt.

INNETKTSFØRING

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Andelen av salg som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salg og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsen.

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. Eventuell utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

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. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

OMLØPSMIDLER OG ANNEN 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.

LEIEINNETEKTER

Leieinntekter optjenes og resultatføres i takt med utleieperioden

Ved avtale om leiefritak i en periode, vanligvis ved inngåelse av leieavtalen og en periode fremover, fordeles inntekter over hele leieperioden slik at det også resultatføres inntekter i den periode det etter avtalen ikke er belastet leie.

Erstatninger som følge av at leieforhold bringes til opphør før opprinnelig avtalt utløpstidspunkt, inntektsføres med det beløp som overstiger den til enhver nødvendige avsetning til dekning av utleieobjektets driftskostnader for gjenværende del av opprinnelig avtalt leieperiode.

LEIETAKERTILPASNINGER

Leietakertilpasninger dekkes av gårdeier, aktiveres og avskrives over resterende leieperiode.

FORDRINGER

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.



Kirkegaten 32 AS

Note 1 Virksomhetsområde

Selskapets virksomhet er kjøp, utleie, forvaltning og salg av fast eiendom. All virksomhet er i Norge.

Note 2 Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	Tomt	Prosjekt	Leietaker tilpasning	Forretnings- bygg	Tekniske installasjoner	Byggelåns- renter	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2018	3,500,000	169,381	82,973,199	22,288,020	5,605,106	1,284,601	115,820,307
Tilgang i året	0	3,644,540		0	0	0	3,644,540
Avgang i året	0		0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2018	3,500,000	3,813,921	82,973,199	22,288,020	5,605,106	1,284,601	119,464,847
Akkumulerte avskrivninger 1.1.2018	0		80,955,999	6,734,226	2,178,463	392,361	90,261,049
Periodens avskrivninger	0		923,733	334,304	280,255	21,329	1,559,621
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2018	00	0	81,879,732	7,068,530	2,458,718	413,690	91,820,670
Bokført verdi 31.12.2018	3,500,000	3,813,921	1,093,467	15,219,490	3,146,388	870,911	27,644,177
Økonomisk levetid			10-20 år	66,67 år	20 år	66,67 år	
Avskrivningsplan			Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	

Note 3 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 2018.

	2018	2017
Revisjon (2018 inkl mva)	480,923	88,324
Sum	480,923	88,324



Kirkegaten 32 AS

Note 4 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I KIRKEGATEN 32 AS PR. 31.12.2018 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	2,000	100	200,000
Sum		100	200,000

EIERSTRUKTUR

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
PEC Norway Holding	2,000	100.00	100.00
Totalt antall aksjer	2,000	100.00	100.00

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2017	200,000	0	318,721	-5,122,079	-4,603,358
Pr 01.01.2018	200,000	0	318,721	-5,122,079	-4,603,358
Årets resultat				-9,005,116	-9,005,116
Konsernbidrag mottatt			896,877		896,877
Overført til dekning av udekket tap			-1,215,598	1,215,598	0
Pr 31.12.2018	200,000	0	0	-12,911,597	-12,711,597



Kirkegaten 32 AS

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	5,869,376	-1,309,676
Skatteeffekt av mottatt konsernbidrag		
Skattekostnad ordinært resultat	5,869,376	-1,309,676
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-3,135,740	-6,520,273
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-59,327	-125,743
Mottatt konsernbidrag	896,877	0
Skattepliktig inntekt	-2,298,189	-6,646,015
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	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
Varige driftsmidler	-18,813,682	-18,873,009	-59,327
Sum	-18,813,682	-18,873,009	-59,327
Akkumulert fremførbart underskudd	-8,944,205	-6,646,015	2,298,189
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	27,757,887	0	-27,757,887
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	0	-25,519,024	-25,519,024
Utsatt skattefordel (22 % / 23 %)	0	-5,869,376	-5,869,376
Effekt av endring av skattesats	0	255,190	
Selskapet velger fra 2018 å benytte unntaksreglene for mindre foretak som innebærer at selskapet ikke aktiverer utsatt skattefordel			



Kirkegaten 32 AS

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2018	2017
Fordringer		
Konsernbidrag	896,877	0
Andre kortsiktige fordringer konsern	445,936	751,426
Sum	1,342,813	751,426
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	36,567,435	37,281,951
Leverandørgjeld innen konsern	6,661,461	0
Annen kortsiktig gjeld konsern	2,753,713	0
Sum	45,982,609	37,281,951

Selskapet har langsiktig gjeld til PEC Holdings S.A.R.L. som inngår i samme konsern. Det er ikke avtalt nedbetalingsplan for lånet, men lånet nedbetales når selskapet har ledig likviditet.

Selskapet har mottatt konsernbidrag på kr 896 877,- inkl skatt fra søsterselskapet Karl Johans Gate 12 AS. Konsernbidraget er bokført med skattemessig effekt.

Note 8 Lån og sikkerhetsstillelse til nærstående parter

Transaksjoner i konsernet

Interne lån av langsiktig art renteberegnes mellom selskapene i konsern til markedsmessige vilkår.

Note 9 Fortsatt drift

Resultatet for 2018 viser et underskudd på kr. -9,005,116 etter skatt, mot kr.-5,210,597 i 2017. Det er ikke noe som indikerer at driften ikke kan fortsette. Kirkegaten 32 AS eier en eiendom sentralt i Oslo. Markedsverdien ved årsslutt utgjorde kr 153 610 000, noe som gir en merverdi på kr 125 966 000 ut over bokført verdi. Selskapets egenkapital er pr. 31.12.2018 negativ med kr. 12,711,596. Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning for fortsatt drift og styret bekrefter at forutsetningen er til stede.

Note 10 Bankinnskudd

Selskapet har inntestående i bank kr. 4,690,437.
Selskapet har ingen bundne midler.



DocuSign Envelope ID: F4D0A981-96E1-49F6-9D8A-2B6869C816C6





DocuSign Envelope ID: F4D0A981-96E1-49F6-9D8A-2B6869C816C6

RESULTATREGNSKAP

KIRKEGATEN 32 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2018	2017
Annen driftsinntekt		3,491,733	4,168,688
Sum driftsinntekter		3,491,733	4,168,688
Felleskostnader		984,251	354,095
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1,559,621	1,617,367
Annen driftskostnad	3	2,230,218	3,670,819
Sum driftskostnader		4,774,090	5,642,281
Driftsresultat		-1,282,357	-1,473,593
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		27,865	28,865
Annen renteinntekt		17,109	5,228
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1,479,745	1,166,035
Annen rentekostnad		1,076	10,276
Annen finanskostnad		417,536	3,904,462
Resultat av finansposter		-1,853,383	-5,046,680
Ordinært resultat før skattekostnad		-3,135,740	-6,520,273
Skattekostnad på ordinært resultat	6	5,869,376	-1,309,676
Ordinært resultat		-9,005,116	-5,210,597
EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat	5, 9	-9,005,116	-5,210,597
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		0	-88,518
Overført til udekket tap		9,005,116	5,122,079
Sum overføringer		-9,005,116	-5,210,597

KIRKEGATEN 32 AS

SIDE 2



DocuSign Envelope ID: F4D0A981-96E1-49F6-9D8A-2B6869C816C6

BALANSE			
KIRKEGATEN 32 AS			
EIENDELER	Note	2018	2017
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	6	0	5,869,376
Sum immaterielle eiendeler		0	5,869,376
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	27,644,177	25,559,258
Sum varige driftsmidler		27,644,177	25,559,258
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		27,644,177	31,428,634
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	7	191,485	0
Andre kortsiktige fordringer		112,234	652,708
Konsernfordringer	7	1,342,813	751,426
Sum fordringer		1,646,532	1,404,134
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	4,690,437	1,444,182
Sum omløpsmidler		6,336,969	2,848,316
Sum eiendeler		33,981,146	34,276,950

KIRKEGATEN 32 AS

SIDE 3



DocuSign Envelope ID: F4D0A981-96E1-49F6-9D8A-2B6869C816C6

BALANSE

KIRKEGATEN 32 AS


EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2018	2017
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4	200,000	200,000
Annen innskutt egenkapital		0	318,721
Sum innskutt egenkapital		200,000	518,721
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-12,911,596	-5,122,079
Sum opptjent egenkapital		-12,911,596	-5,122,079
Sum egenkapital	5	-12,711,596	-4,603,358
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Øvrig langsiktig gjeld	7, 8	36,567,435	37,281,951
Sum annen langsiktig gjeld		36,567,435	37,281,951
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		157,939	122,601
Annen kortsiktig gjeld	7	9,967,369	1,475,756
Sum kortsiktig gjeld		10,125,307	1,598,357
Sum gjeld		46,692,742	38,880,308
Sum egenkapital og gjeld		33,981,146	34,276,950

11.12.2019

Styret i Kirkegaten 32 AS


Sara Martina Lous-Christensen
styreleder


Richard Jolyon Kemp Everett
styremedlem/daglig leder


Logan Scott Verry
styremedlem



DocuSign Envelope ID: F4D0A981-96E1-49F6-9D8A-2B6869C816C6

Kirkegaten 32 AS

Regnskapsprinsipper

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

VALUTA

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes iht. kursen ved regnskapsårets slutt.

INNETKTSFØRING

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Andelen av salg som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsen.

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. Eventuell utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

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. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

OMLØPSMIDLER OG ANNEN 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.

LEIEINNETEKTER

Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden

Ved avtale om leiefritak i en periode, vanligvis ved inngåelse av leieavtalen og en periode fremover, fordeles inntekter over hele leieperioden slik at det også resultatføres inntekter i den periode det etter avtalen ikke er belastet leie.

Erstatninger som følge av at leieforhold bringes til opphør før opprinnelig avtalt utløpstidspunkt, inntektsføres med det beløp som overstiger den til enhver nødvendige avsetning til dekning av utleieobjektets driftskostnader for gjenværende del av opprinnelig avtalt leieperiode.

LEIETAKERTILPASNINGER

Leietakertilpasninger dekkes av gårdeier, aktiveres og avskrives over resterende leieperiode.

FORDRINGER

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

ORG.NR. 979 336 756

SIDE 5



DocuSign Envelope ID: F4D0A981-96E1-49F6-9D8A-2B6869C816C6

Kirkegaten 32 AS

Note 1 Virksomhetsområde

Selskapets virksomhet er kjøp, utleie, forvaltning og salg av fast eiendom. All virksomhet er i Norge.

Note 2 Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	Tomt	Prosjekt	Leietaker tilpasning	Forretnings- bygg	Tekniske installasjoner	Byggelåns- renter	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2018	3,500,000	169,381	82,973,199	22,288,020	5,605,106	1,284,601	115,820,307
Tilgang i året	0	3,644,540		0	0	0	3,644,540
Avgang i året	0		0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2018	3,500,000	3,813,921	82,973,199	22,288,020	5,605,106	1,284,601	119,464,847
Akkumulerte avskrivninger 1.1.2018	0		80,955,999	6,734,226	2,178,463	392,361	90,261,049
Periodens avskrivninger	0		923,733	334,304	280,255	21,329	1,559,621
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2018	00	0	81,879,732	7,068,530	2,458,718	413,690	91,820,670
Bokført verdi 31.12.2018	3,500,000	3,813,921	1,093,467	15,219,490	3,146,388	870,911	27,644,177
Økonomisk levetid			10-20 år	66,67 år	20 år	66,67 år	
Avskrivningsplan			Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	

Note 3 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 2018.

	2018	2017
Revisjon (2018 inkl mva)	480,923	88,324
Sum	480,923	88,324



DocuSign Envelope ID: F4D0A981-96E1-49F6-9D8A-2B6869C816C6

Kirkegaten 32 AS

Note 4 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I KIRKEGATEN 32 AS PR. 31.12.2018 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	2,000	100	200,000
Sum		100	200,000

EIERSTRUKTUR

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
PEC Norway Holding	2,000	100.00	100.00
Totalt antall aksjer	2,000	100.00	100.00

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2017	200,000	0	318,721	-5,122,079	-4,603,358
Pr 01.01.2018	200,000	0	318,721	-5,122,079	-4,603,358
Årets resultat				-9,005,116	-9,005,116
Konsernbidrag mottatt			896,877		896,877
Overført til dekning av udekket tap			-1,215,598	1,215,598	0
Pr 31.12.2018	200,000	0	0	-12,911,597	-12,711,597

ORG.NR. 979 336 756

SIDE 7



DocuSign Envelope ID: F4D0A981-96E1-49F6-9D8A-2B6869C816C6

Kirkegaten 32 AS

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	5,869,376	-1,309,676
Skatteeffekt av mottatt konsernbidrag		
Skattekostnad ordinært resultat	5,869,376	-1,309,676

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-3,135,740	-6,520,273
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-59,327	-125,743
Mottatt konsernbidrag	896,877	0
Skattepliktig inntekt	-2,298,189	-6,646,015

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	0	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
Varige driftsmidler	-18,813,682	-18,873,009	-59,327
Sum	-18,813,682	-18,873,009	-59,327

Akkumulert fremførbart underskudd	-8,944,205	-6,646,015	2,298,189
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	27,757,887	0	-27,757,887
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	0	-25,519,024	-25,519,024

Utsatt skattefordel (22 % / 23 %)	0	-5,869,376	-5,869,376
Effekt av endring av skattesats	0	255,190	

Selskapet velger fra 2018 å benytte unntaksreglene for mindre foretak som innebærer at selskapet ikke aktiverer utsatt skattefordel

ORG.NR. 979 336 756

SIDE 8



DocuSign Envelope ID: F4D0A981-96E1-49F6-9D8A-2B6869C816C6

Kirkegaten 32 AS

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2018	2017
Fordringer		
Konsernbidrag	896,877	0
Andre kortsiktige fordringer konsern	445,936	751,426
Sum	1,342,813	751,426
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	36,567,435	37,281,951
Leverandørgjeld innen konsern	6,661,461	0
Annen kortsiktig gjeld konsern	2,753,713	0
Sum	45,982,609	37,281,951

Selskapet har langsiktig gjeld til PEC Holdings S.A.R.L. som inngår i samme konsern. Det er ikke avtalt nedbetalingsplan for lånet, men lånet nedbetales når selskapet har ledig likviditet.

Selskapet har mottatt konsernbidrag på kr 896 877,- inkl skatt fra søsterselskapet Karl Johans Gate 12 AS. Konsernbidraget er bokført med skattemessig effekt.

Note 8 Lån og sikkerhetsstillelse til nærstående parter

Transaksjoner i konsernet

Interne lån av langsiktig art renteberegnes mellom selskapene i konsern til markedsmessige vilkår.

Note 9 Fortsatt drift

Resultatet for 2018 viser et underskudd på kr. -9,005,116 etter skatt, mot kr.-5,210,597 i 2017. Det er ikke noe som indikerer at driften ikke kan fortsette. Kirkegaten 32 AS eier en eiendom sentralt i Oslo. Markedsverdien ved årsslutt utgjorde kr 153 610 000, noe som gir en merverdi på kr 125 966 000 ut over bokført verdi. Selskapets egenkapital er pr. 31.12.2018 negativ med kr. 12,711,596. Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning for fortsatt drift og styret bekrefter at forutsetningen er til stede.

Note 10 Bankinnskudd

Selskapet har innestående i bank kr. 4,690,437.
Selskapet har ingen bundne midler.

ORG.NR. 979 336 756

SIDE 9



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kirkegata 32 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kirkegata 32 AS som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 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 avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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



Building a better
working world

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

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon med forbehold om registrering og dokumentasjon

Selskapet har løpende gjennom året ikke sørget for ajourhold og tilstrekkelig dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger. Dette er i strid med bokføringsloven. Ajourhold og tilstrekkelig dokumentasjon er brakt i orden og er i henhold til lov og god bokføringsskikk på tidspunkt for avleggelse av regnskapet.

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen, med unntak av forholdet som er omtalt i avsnittet ovenfor, 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.

Andre forhold

Denne beretningen erstatter tidligere avgitt beretning, datert 1. juli 2019, som ble avgitt ved utløpet av lovens frist for avholdelse av generalforsamling. Fullstendig årsregnskap var på dette tidspunktet ikke avgitt av styret og daglig leder.

Oslo, 12. desember 2019
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kristin Hagland
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Kirkegata 32 AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Pennco Dokumentnøkkel: 50YNI-B6DEE-1CGM5-54828-MC012-UTXK0



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kristin Hagland

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5992-4-2545274

IP: 145.62.xxx.xxx

2019-12-12 11:38:07Z



Penneo Dokumentnøkkel: 50YNI-B6DEE-TCGM5-54828-MC0I2-UTYKO

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>