



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 481 094  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VESTRE ROSTEN 69 AS  
Forretningsadresse: c/o Borg Forvaltning AS  
Strandveien 43  
7067 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

### 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: Bjørn Erik Johnsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2020

### 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, 11.08.2021



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
<b>Sum inntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1,2	3 392 504	22 266
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 392 504</b>	<b>22 266</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 392 504</b>	<b>-22 266</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		5 600 000	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	8 832 760	
Annen renteinntekt		7 896	10
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 440 656</b>	<b>10</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	87 055	
Annen rentekostnad		9 765 972	
Annen finanskostnad		2 615 564	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>12 468 591</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>1 972 065</b>	<b>10</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 420 439</b>	<b>-22 256</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-1 549 392	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>128 953</b>	<b>-22 256</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>128 953</b>	<b>-22 256</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>128 953</b>	<b>-22 256</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		5 600 000	
Udekket tap	5	22 256	-22 256
Overføringer fra overkurs		-5 493 303	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>128 953</b>	<b>-22 256</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	1 549 392	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 549 392</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3,7	160 568 613	
Lån til foretak i samme konsern	3,7	206 803 635	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>367 372 248</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>368 921 640</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	3,7	8 832 760	
Konsernfordringer		5 600 000	
<b>Sum fordringer</b>		<b>14 432 760</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		93 785	14 719
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>93 785</b>	<b>14 719</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>14 526 545</b>	<b>14 719</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>383 448 185</b>	<b>14 719</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	5,8	46 963	35 000
Overkurs	5	114 128 000	



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>114 174 963</b>	<b>35 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5		22 256
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>-22 256</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>114 174 963</b>	<b>12 744</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	7	259 765 972	
Langsiktig konserngjeld	3	3 902 375	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>263 668 347</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>263 668 347</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		4 875	1 975
Utbytte		5 600 000	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 604 875</b>	<b>1 975</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>269 273 222</b>	<b>1 975</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>383 448 185</b>	<b>14 719</b>



**Årsregnskap 2019  
for  
Castelar Prosjekt 23 AS**

**Organisasjonsnr. 920481094**

**Utarbeidet av:**

Regnskapshuset Borg AS  
Autorisert regnskapsførerselskap  
Holtermanns veg 2  
7030 TRONDHEIM



Organisasjonsnr. 922364184



## Castelar Prosjekt 23 AS

## Resultatregnskap

	Note	2019	2018
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	1,2	3 392 504	22 266
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 392 504</b>	<b>22 266</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(3 392 504)</b>	<b>(22 266)</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		5 600 000	0
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	3	8 832 760	0
Annen renteinntekt		7 896	10
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 440 656</b>	<b>10</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	3	87 055	0
Annen rentekostnad		9 765 972	0
Annen finanskostnad		2 615 564	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>12 468 591</b>	<b>0</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>1 972 065</b>	<b>10</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>(1 420 439)</b>	<b>(22 256)</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	(1 549 392)	0
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>128 953</b>	<b>(22 256)</b>
<b>ARSRESULTAT</b>		<b>128 953</b>	<b>(22 256)</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Avsatt til ordinært utbytte		5 600 000	0
Overføringer fra overkurs		(5 493 303)	0
Fremføring av udekket tap	5	22 256	(22 256)
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>128 953</b>	<b>(22 256)</b>



Castelar Prosjekt 23 AS

**Balanse pr. 31.12.2019**

	Note	31.12.2019	31.12.2018
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	1 549 392	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 549 392</b>	<b>0</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	3,7	160 568 613	0
Lån til foretak i samme konsern	3,7	206 803 635	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>367 372 248</b>	<b>0</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>368 921 640</b>	<b>0</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Fordringer på konsernselskap		5 600 000	0
Andre kortsiktige fordringer	3,7	8 832 760	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>14 432 760</b>	<b>0</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		93 785	14 719
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>14 526 545</b>	<b>14 719</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>383 448 185</b>	<b>14 719</b>



## Castelar Prosjekt 23 AS

**Balanse pr. 31.12.2019**

	Note	31.12.2019	31.12.2018
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	5,8	46 963	35 000
Overkurs	5	114 128 000	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>114 174 963</b>	<b>35 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5	0	(22 256)
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>(22 256)</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>114 174 963</b>	<b>12 744</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	7	259 765 972	0
Langsiktig gjeld til konsernselskap	3	3 902 375	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>263 668 347</b>	<b>0</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>263 668 347</b>	<b>0</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		4 875	1 975
Utbytte		5 600 000	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>5 604 875</b>	<b>1 975</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>269 273 222</b>	<b>1 975</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>383 448 185</b>	<b>14 719</b>

Oslo, 21.04.2020

Hege K G Nygård  
Styrets leder



Castelar Prosjekt 23 AS

## Noter 2019

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet kommer inn under regnskapslovens definisjon av små foretak, og Norsk Regnskapsstandard nr. 8 for små foretak er fulgt.

#### Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie og bruk klassifiseres som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld legges samme kriterier til grunn for å skille mellom langsiktig og kortsiktig gjeld. Første års avdrag på langsiktig gjeld og langsiktige fordringer klassifiseres likevel ikke som kortsiktig gjeld eller omløpsmiddel.

#### Aksjer i datterselskap

Datterselskap er selskap der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Oversikt over selskap som er datterselskap er angitt i nummerert note til regnskapet.

Aksjer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når morselskapet tilfører datterselskapet økt egenkapital ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag fra morselskapet til datterselskapet. Mottatt utbytte og konsernbidrag resultatføres i utgangspunktet som inntekt, men bare i den grad mottatt utbytte og konsernbidrag ikke i vesentlig grad overstiger vår andel av opptjent egenkapital i selskapet i vår eiertid. Mottatt utbytte som etter denne vurderingen ikke blir inntektsført, vil føres som en reduksjon av anskaffelseskost. Morselskapet regnskapsfører utbytte og konsernbidrag det samme året som datterselskapet avsetter beløpet.

Aksjene vurderes til laveste verdi av kostpris og antatt markedsverdi av aksjene, herunder underliggende verdier i datterselskapet

#### Fordringer

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til pålydende. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Gjeld

Gjeld balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

#### Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjellene som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, og eventuelt skattemessig underskudd til framføring, ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode, utlignes. Utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller og underskudd til framføring som ikke kan utlignes, balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom framtidig skattepliktig inntekt. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet, og underskudd til framføring, begrunnes med antatt framtidig inntjening. Utsatt skatt og utsatt skattefordel som kan balanseføres, oppføres netto i balansen. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret, som er 22%

Skatt på avgitt konsernbidrag som føres som økt kostpris på aksjer i datterselskap, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres som reduksjon av balanseført beløp på investeringer i



Castelar Prosjekt 23 AS

## Noter 2019

datterselskap, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt dersom konsernbidraget har virkning på betalbar skatt, og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt). Utsatt skatt både i selskapsregnskapet og i konsernregnskapet balanseføres til nominell verdi.

### Note 1 - Annen driftskostnad

Selskapet har ytet godtgjørelse til revisor med følgende beløp (inkl.mva):

	I år	I fjor
Revisjon	18 125	1 875
<b>Totalt</b>	<b>18 125</b>	<b>1 875</b>

### Note 2 - Annen driftskostnad

Selskapet har ikke hatt ansatte i regnskapsåret og har følgelig ikke plikt til å etablere obligatorisk pensjonsordning.

Det er ikke utbetalt pensjonsytelser eller andre ytelser enn lønn til daglig leder og styremedlemmer.

### Note 3 - Investeringer i datterselskap

Selskapet kommer inn under reglene om små foretak i regnskapslovens §1-6 og har ikke utarbeidet konsernregnskap iht. regnskapslovens §3-2, 3. ledd.

Aksjer i datterselskaper er balanseført iht. kostmetoden.

Selskapet har følgende datterselskaper (tall i 1.000 kr):

Datterselskap	Eierandel %	Stemmerett %	Forretningskontor	Resultat	Egenkapital
Stavgården AS	100%	100%	Oslo	6 514	11 371

Følgende mellomværende med konsernselskap er tilstede (tall i kr):

Gruppe i balansen:	Pr 31.12.	Pr 01.01.
Langsiktige fordringer	206 803 635	0
Kortsiktige fordringer	5 600 000	0
Langsiktig gjeld	3 902 375	0

Renter på mellomværender med konsernselskap:

Renteinntekt	-8 832 760	0
Rentekostnad	87 055	0



## Castelar Prosjekt 23 AS

## Noter 2019

## Note 4 - Skattekostnad på ordinært resultat

**Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt**

Resultat før skattekostnad	-1 420 439
+/- Endr. forskj. som ikke inngår i grl. uts. skatt/sk.fordel	-22 256
+/- Permanente forskjeller	-5 600 000
<b>= Grunnlag for årets skattekostnad</b>	<b>-7 042 695</b>
+/- Endr. forskj, som inngår i grl. uts. skatt/skattefordel	22 256
+/- Endring i underskudd, kreditfradrag mv til fremføring	7 020 439
<b>= Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet</b>	<b>0</b>
<b>= Skattepl. inntekt (gr.lag for betalbar skatt i balansen)</b>	<b>0</b>

**Fordeling av skattekostnaden**

Betalbar skatt (gr.l. for betalbar skatt i resultat x sats)	0
+/- Endring i utsatt skatt/skattefordel	-1 549 392
<b>= Skattekostnad (grunnlag for årets skattekostnad x sats)</b>	<b>-1 549 392</b>
<b>= Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>-1 549 392</b>

**Betalbar skatt i balansen**

Betalbar skatt i skattekostnaden	0
<b>= Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>

## Note 5 - Selskapskapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen EK / udekket tap	Sum egenkapital
Pr 1.1.	35 000	0	-22 256	12 744
+Fra årets resultat			22 256	22 256
+/-Andre transaksjoner:	11 963	114 128 000	0	114 139 963
<b>Pr 31.12.</b>	<b>46 963</b>	<b>114 128 000</b>	<b>0</b>	<b>114 174 963</b>
<b>Andre transaksjoner består av:</b>				
Emisjon, reg. 04.02.19	11 963	114 128 000	0	114 139 963



Castelar Prosjekt 23 AS

## Noter 2019

### Note 6 - Utsatt skattefordel

#### Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2019	2018
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	7 042 695	22 256
<b>= Grunnlag utsatt skatt</b>	<b>-7 042 695</b>	<b>-22 256</b>
<b>Utsatt skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Negativt grunnlag utsatt skatt	7 042 695	22 256
<b>= Grunnlag utsatt skattefordel</b>	<b>7 042 695</b>	<b>22 256</b>
<b>Utsatt skattefordel</b>	<b>1 549 392</b>	<b>4 896</b>
Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel	0	22 255
<b>Ikke bokført utsatt skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>4 896</b>
<b>Bokført utsatt skattefordel</b>	<b>1 549 392</b>	<b>0</b>

### Note 7 - Obligasjonslån

Gjeldspost med forfall senere enn 5 år fra balansedagen utgjør pr 31.12. i år kr 0 og pr 31.12. i fjor kr 0.

<b>Pantsettelse</b>	<b>I år</b>	<b>I fjor</b>
Gjeld sikret med pant	259 765 972	0
<b>Pantsatte eiendeler:</b>		
Aksjer i Datterselskap	160 568 613	0
Fordringer	215 636 395	0
<b>Sum pantsatte eiendeler</b>	<b>376 205 008</b>	<b>0</b>
<b>Pantsatte eiendeler i datterselskap som sikkerhet for gjelden:</b>		
Eiendom	208 837 866	0
<b>Sum pantsatte eiendeler</b>	<b>208 837 866</b>	<b>0</b>

### Note 8 - Selskapskapital

Selskapet har 46963 aksjer hver pålydende kr 1, samlet aksjekapital utgjør kr 46 963. Selskapet har kun en aksjeklasse.

Selskapets aksjonær:

<b>Aksjonærens navn</b>	<b>Antall aksjer</b>
Trondheim Kontoreiendom AS	46963



**Årsregnskap 2019  
for  
Castelar Prosjekt 23 AS**

**Organisasjonsnr. 920481094**

**Utarbeidet av:**

Regnskapshuset Borg AS  
Autorisert regnskapsførerselskap  
Holtermanns veg 2  
7030 TRONDHEIM  
Organisasjonsnr. 922364184



## Castelar Prosjekt 23 AS

### Resultatregnskap

	Note	2019	2018
<b>DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
Driftsinntekter			
Sum driftsinntekter		0	0
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1,2	3 392 504	22 266
Sum driftskostnader		X 3 392 504	22 266
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(3 392 504)</b>	<b>(22 266)</b>
<b>FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap		5 600 000	0
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	3	8 832 760	0
Annen renteinntekt		7 896	10
Sum finansinntekter		14 440 656	10
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	3	87 055	0
Annen rentekostnad		9 765 972	0
Annen finanskostnad		2 615 564	0
Sum finanskostnader		12 468 591	0
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>1 972 065</b>	<b>10</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>(1 420 439)</b>	<b>(22 256)</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	(1 549 392)	0
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>128 953</b>	<b>(22 256)</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>128 953</b>	<b>(22 256)</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Avsatt til ordinært utbytte		5 600 000	0
Overføringer fra overkurs		(5 493 303)	0
Fremføring av udekket tap	5	22 256	(22 256)
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>128 953</b>	<b>(22 256)</b>



Castelar Prosjekt 23 AS

## Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	1 549 392	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 549 392</b>	<b>0</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	3,7	160 568 613	0
Lån til foretak i samme konsern	3,7	206 803 636	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>367 372 248</b>	<b>0</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>368 921 640</b>	<b>0</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Fordringer på konsernselskap		5 600 000	0
Andre kortsiktige fordringer	3,7	8 832 760	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>14 432 760</b>	<b>0</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		93 785	14 719
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>14 526 545</b>	<b>14 719</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>383 448 185</b>	<b>14 719</b>



## Castelar Prosjekt 23 AS

## Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5,8	46 963	35 000
Overkurs	5	114 128 000	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>114 174 963</b>	<b>35 000</b>
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	0	(22 256)
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>(22 256)</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>114 174 963</b>	<b>12 744</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	7	259 765 972	0
Langsiktig gjeld til konsernselskap	3	3 902 375	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>263 668 347</b>	<b>0</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>263 668 347</b>	<b>0</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		4 875	1 975
Utbytte		5 600 000	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>5 604 875</b>	<b>1 975</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>269 273 222</b>	<b>1 975</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>383 448 185</b>	<b>14 719</b>

Oslo, 21.04.2020

  
Hege K G Nygård  
Styrets leder



Castelar Prosjekt 23 AS

## Noter 2019

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet kommer inn under regnskapslovens definisjon av små foretak, og Norsk Regnskapsstandard nr. 8 for små foretak er fulgt.

#### Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie og bruk klassifiseres som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld legges samme kriterier på grunn for å skille mellom langsiktig og kortsiktig gjeld. Første års avdrag på langsiktig gjeld og langsiktige fordringer klassifiseres likevel ikke som kortsiktig gjeld eller omløpsmiddel.

#### Aksjer i datterselskap

Datterselskap er selskap der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Oversikt over selskap som er datterselskap er angitt i nummerert note til regnskapet.

Aksjer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når morselskapet tilfører datterselskapet økt egenkapital ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag fra morselskapet til datterselskapet. Mottatt utbytte og konsernbidrag resultatføres i utgangspunktet som inntekt, men bare i den grad mottatt utbytte og konsernbidrag ikke i vesentlig grad overstiger vår andel av opptjent egenkapital i selskapet i vår eiertid. Mottatt utbytte som etter denne vurderingen ikke blir inntektsført, vil føres som en reduksjon av anskaffelseskost. Morselskapet regnskapsfører utbytte og konsernbidrag det samme året som datterselskapet avsetter beløpet.

Aksjene vurderes til laveste verdi av kostpris og antatt markedsverdi av aksjene, herunder underliggende verdier i datterselskapet

#### Fordringer

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggfordringer, føres opp til pålydende. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Gjeld

Gjeld balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

#### Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjellene som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, og eventuelt skattemessig underskudd til framføring, ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode, utlignes. Utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller og underskudd til framføring som ikke kan utlignes, balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom framtidig skattepliktig inntekt. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet, og underskudd til framføring, begrunnes med antatt framtidig innløsning. Utsatt skatt og utsatt skattefordel som kan balanseføres, oppføres netto i balansen. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret, som er 22%

Noter for Castelar Prosjekt 23 AS

Organisasjonsnr. 920481094



Castelar Prosjekt 23 AS

## Noter 2019

Skatt på avgitt konsernbidrag som føres som økt kostpris på aksjer i datterselskap, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres som reduksjon av balanseført beløp på investeringer i datterselskap, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt dersom konsernbidraget har virkning på betalbar skatt, og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt). Utsatt skatt både i selskapsregnskapet og i konsernregnskapet balanseføres til nominell verdi.

### Note 1 - Annen driftskostnad

Selskapet har ytet godtgjørelse til revisor med følgende beløp (inkl.mva):

	I år	I fjor
Revisjon	18 125	1 875
<b>Totalt</b>	<b>18 125</b>	<b>1 875</b>

### Note 2 - Annen driftskostnad

Selskapet har ikke hatt ansatte i regnskapsåret og har følgelig ikke plikt til å etablere obligatorisk pensjonsordning.

Det er ikke utbetalt pensjonsytelser eller andre ytelser enn lønn til daglig leder og styremedlemmer.

### Note 3 - Investeringer i datterselskap

Selskapet kommer inn under reglene om små foretak i regnskapslovens §1-6 og har ikke utarbeidet konsernregnskap iht. regnskapslovens §3-2, 3. ledd.

Aksjer i datterselskaper er balanseført iht. kostmetoden.

Selskapet har følgende datterselskaper (tall i 1.000 kr):

Datterselskap	Eierandel %	Stemmerett %	Forretningskontor	Resultat	Egenkapital
Stavgården AS	100%	100%	Oslo	6 514	11 371

Følgende mellomværende med konsernselskap er tilstede (tall i kr):

Gruppe i balansen:	Pr 31.12.	Pr 01.01.
Langsiktige fordringer	206 803 635	0
Kortsiktige fordringer	5 600 000	0
Langsiktig gjeld	3 902 375	0

Renter på mellomværender med konsernselskap:

Renteinntekt	-8 832 760	0
Rentekostnad	87 055	0

Noter for Castelar Prosjekt 23 AS

Organisasjonsnr. 920481094



## Castelar Prosjekt 23 AS

### Noter 2019

#### Note 4 - Skattekostnad på ordinært resultat

##### Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

Resultat før skattekostnad	-1 420 439
+/- Endr. forskj. som ikke inngår i grl. uts. skatt/sk.fordel	-22 256
+/- Permanente forskjeller	-5 600 000
<b>= Grunnlag for årets skattekostnad</b>	<b>-7 042 695</b>
+/- Endr. forskj. som inngår i grl. uts. skatt/skattefordel	22 256
+/- Endring i underskudd, kreditfradrag mv til fremføring	7 020 439
<b>= Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet</b>	<b>0</b>
<b>= Skattepl. inntekt (gr.lag for betalbar skatt i balansen)</b>	<b>0</b>

##### Fordeling av skattekostnaden

Betalbar skatt (gr.l. for betalbar skatt i resultat x sats)	0
+/- Endring i utsatt skatt/skattefordel	-1 549 392
<b>= Skattekostnad (grunnlag for årets skattekostnad x sats)</b>	<b>-1 549 392</b>
<b>= Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>-1 549 392</b>

##### Betalbar skatt i balansen

Betalbar skatt i skattekostnaden	0
<b>= Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>

#### Note 5 - Selskapskapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen EK / udekket tap	Sum egenkapital
Pr 1.1.	35 000	0	-22 256	12 744
+Fra årets resultat			22 256	22 256
+/-Andre transaksjoner:	11 963	114 128 000	0	114 139 963
<b>Pr 31.12.</b>	<b>46 963</b>	<b>114 128 000</b>	<b>0</b>	<b>114 174 963</b>
<b>Andre transaksjoner består av:</b>				
Emisjon, reg. 04.02.19	11 963	114 128 000	0	114 139 963



Castelar Prosjekt 23 AS

## Noter 2019

### Note 6 - Utsatt skattefordel

#### Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2019	2018
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	7 042 695	22 256
<b>= Grunnlag utsatt skatt</b>	<b>-7 042 695</b>	<b>-22 256</b>
<b>Utsatt skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Negativt grunnlag utsatt skatt	7 042 695	22 256
<b>= Grunnlag utsatt skattefordel</b>	<b>7 042 695</b>	<b>22 256</b>
<b>Utsatt skattefordel</b>	<b>1 549 392</b>	<b>4 896</b>
Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel	0	22 255
<b>Ikke bokført utsatt skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>4 896</b>
<b>Bokført utsatt skattefordel</b>	<b>1 549 392</b>	<b>0</b>

### Note 7 - Obligasjonslån

Gjeldspost med forfall senere enn 5 år fra balansedagen utgjør pr 31.12. i år kr 0 og pr 31.12. i fjor kr 0.

Pantsettelse	I år	I fjor
Gjeld sikret med pant	259 765 972	0
<b>Pantsatte eiendeler:</b>		
Aksjer i Datterselskap	160 568 613	0
Fordringer	215 636 395	0
<b>Sum pantsatte eiendeler</b>	<b>376 205 008</b>	<b>0</b>
<b>Pantsatte eiendeler i datterselskap som sikkerhet for gjelden:</b>		
Eiendom	208 837 866	0
<b>Sum pantsatte eiendeler</b>	<b>208 837 866</b>	<b>0</b>

### Note 8 - Selskapskapital

Selskapet har 46963 aksjer hver pålydende kr 1, samlet aksjekapital utgjør kr 46 963. Selskapet har kun en aksjeklasse.

Selskapets aksjonær:

Aksjonærens navn	Antall aksjer
Trondheim Kontoreiendom AS	46963

Noter for Castelar Prosjekt 23 AS

Organisasjonsnr. 920481094



Byrå **Regnskapshuset Borg AS**  
Klient **00045 Castelar Prosjekt 23 AS**  
Periode **2019**

Skatteberegning/disponering  
Utskrift fra Visma Finale Årsoppgjør  
Dato : 17/04/2020 15:51 Side1av4

## Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	-1 420 439
+ Permanente og andre forskjeller	-5 600 000
+ Endring i midlertidige forskjeller	0
<b>= Inntekt</b>	<b>-7 020 439</b>

## Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	0
<b>= Sum betalbar skatt</b>	<b>0</b>
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	0
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	-1 549 392
<b>= Ordinær skattekostnad</b>	<b>-1 549 392</b>
Skattesats i inntektsåret	22

## Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	0
<b>= Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>

## Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

Resultat før skattekostnad	-1 420 439
+/- Endr. forskj. som ikke inngår i grl. uts. skatt/sk.fordel	-22 256
+/- Permanente forskjeller	-5 600 000
<b>= Grunnlag for årets skattekostnad</b>	<b>-7 042 696</b>
+/- Endr. forskj. som inngår i grl. uts. skatt/skattefordel	22 256
+/- Endring i underskudd, kreditfradrag mv til fremføring	7 020 439
<b>= Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet</b>	<b>0</b>
<b>= Skattepl. inntekt (gr.lag for betalbar skatt i balansen)</b>	<b>0</b>

## Fordeling av skattekostnaden

Betalbar skatt (gr.l. for betalbar skatt i resultat x sats)	0
+/- Endring i utsatt skatt/skattefordel	-1 549 392
<b>= Skattekostnad (grunnlag for årets skattekostnad x sats)</b>	<b>-1 549 392</b>
<b>= Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>-1 549 392</b>

## Betalbar skatt i balansen

Betalbar skatt i skattekostnaden	0
<b>= Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>

## Avstemming av skattekostnad mot resultat før skatt

	Grunnlag	Skatt
Skattekostnad i resultatregnskapet		-1 549 392
Resultat før skattekostnad	-1 420 439	-312 497
<b>Differanse</b>		<b>-1 236 896</b>

## Som består av

Permanente forskjeller	-5 600 000	-1 232 000
Ikke balanseført US / USF i fjor	-22 256	-4 896



Byrå  
Klient  
Periode

Regnskapshuset Borg AS  
00045 Castelar Prosjekt 23 AS  
2019

Skatteberegning/disponering  
Utskrift fra Visma Finale Årsoppgjør  
Dato : 17/04/2020 15:31 Side2av4

Sum -1 236 895

#### Midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt

	2019	2018	Endring
Sum	0	0	0
Endring midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt			0

#### Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2019	2018
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	7 042 695	22 256
= Grunnlag utsatt skatt	-7 042 695	-22 256
Utsatt skatt	0	0
Negativt grunnlag utsatt skatt	7 042 695	22 256
= Grunnlag utsatt skattefordel	7 042 695	22 256
Utsatt skattefordel	1 549 392	4 896
Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel	0	22 255
Ikke bokført utsatt skattefordel	0	4 896
Bokført utsatt skattefordel	1 549 392	0

#### Spesifikasjon av permanente og andre forskjeller

- Nær.oppg. post 0815 Tilb.f. av inntektsfært utbytte -5 600 000  
= Sum permanente og andre forskjeller -5 600 000

#### Skattemessig fremførbart underskudd

Underskudd til fremføring pr 1.1. 22 256  
- Bortfalt underskudd pga gjeldsettergivelse 0  
+ Årets skattemessige underskudd 7 020 439  
- Anv. underskudd til fradrag i årets skattepliktige inntekt 0  
= Underskudd til fremføring pr 31.12. 7 042 695  
= Underskudd til fremføring pr 01.01. neste år 7 042 695

#### Avstemming av endring i midlertidige forskjeller på varige driftsmidler

Beregnet endring i midlertidige forskjeller 0  
RF-1217 Forskjeller Post 3 Endring 0  
Differanse 0

#### Summering av RF-1084 Saldoskjema (alle saldogrupper)

Post 102 Saldogrunnlag pr 01.01 0  
Post 111 Saldogrunnlag pr 31.12. 0

#### Avstemming av regnskapsmessig egenkapital mot formue i skattemeldingen



Byrå **Regnskapshuset Borg AS**  
Klient **00045 Castelar Prosjekt 23 AS**  
Periode **2019**

Skatteberegning/disponering  
Utskrift fra Visma Finale Årsoppgjør  
Dato : 17/04/2020 15:51 Side3av4

<b>Sum egenkapital i henhold til balansen</b>	<b>114 174 963</b>
RF-1167 Post 1070 Utsatt skattefordel	1 549 392
STD 1562 Sk.fritt utbytte innland DS/TS	5 600 000
STD 1760 Påløpt renteinntekt uforfalt	8 832 760
<b>- Eiendeler som ikke er skattemessig formue</b>	<b>15 982 152</b>
RF-1167 Post 2800 Avsatt utbytte	5 600 000
<b>+ Gjeld som ikke er skm. gjeld</b>	<b>5 600 000</b>

	Formue	Regnskap	
Aksjer, andeler mv.	126 211 250	160 568 613	-34 357 363
<b>+/- Formuesverdier som avviker fra regnskapsført verdi</b>			<b>-34 357 363</b>
<b>= Beregnet skattemessig nettoformue</b>			<b>69 435 448</b>
Netto formue i Skattemeldingen post 470/476/520			69 435 448
<b>Differanse</b>			<b>0</b>

### Status for skatteberegning

Benytter beregnede verdier for perm. forskj. og endr. i midl. forskj.

### Disponeringer

Årets resultat før skattekostnad	-1 420 439
Skattekostnad	-1 549 392
<b>Årets resultat</b>	<b>128 953</b>

### Overføringer

Overført fra overkurs	5 493 303
<b>Til disposisjon</b>	<b>5 622 256</b>

### Disponeringer

Til dekning av udekket tap fra tidligere år	22 256
Avsatt til utbytte	5 600 000
<b>Sum disponert</b>	<b>5 622 256</b>

### Utbytte

Avsatt utbytte	5 600 000
Ønsket utbytte	5 600 000
Maksimalt utbytte	119 728 000

### Beregning av maksimalt utbytte

	Aktiv	Valg	Begrensning
Maksimalt utbytte etter aksjelovgivningen	Alltid		119 728 000
Tilgjengelig egenkapital	Alltid		119 728 000
Egendefinerte begrensninger	Nei		
Egenkapital i % av totalkapital	Nei		
Egenkapital minimumsbeløp	Nei		
Immaterielle eiendeler til fradrag	Nei		

### Maksimalutbytte etter asl. § 8-1

Netto eiendeler på balansedagen før utbytteavsetning		119 774 963
- Aksjekapital på balansedagen/beslutningstidspunktet	46 963	46 963
- Bundne fond		0



Byrå **Regnskapshuset Borg AS** Skatteberegning/disponering  
Klient **00045 Castelar Prosjekt 23 AS** Utskrift fra Visma Finale Årsoppgjør  
Periode **2019** Dato : 17/04/2020 15:51 Side 4 av 4

- Egne aksjer på balansedagen/beslutningstidspunktet	0	0
- Andre disposisjoner etter balansedagen jfr. § 8-1		0
- Lån og sikkerhetsstillelser til aksjonær		0
<b>= Maksimalt utbytte</b>	<b>119 728 000</b>	

#### Tilgjengelig egenkapital for utbytte

	<b>Regnskap</b>	<b>Tilgjengelig</b>	<b>Anvendt</b>
Fra årets resultat	106 697	106 697	106 697
+ Fra annen opptjent EK	0	0	0
+ Fra annen innskutt EK	0	0	5 493 303
+ Fra overkurs	119 621 303	119 621 303	0
<b>= Sum</b>	<b>119 728 000</b>	<b>119 728 000</b>	<b>5 600 000</b>
<b>Maksimalt utbytte</b>		<b>119 728 000</b>	

#### Status for disponering

Valg for overkurs:

Kan anvendes til dekning av udekket tap

Valg for disponeringer allerede foretatt i regnskapssystemet:

Tilbakeføres automatisk

#### Valg for utbytteavsetning

Valg for overkurs:

Kan anvendes til utbytte

Avrunding av utbytte: Ned til nærmeste kr



**Til generalforsamlingen i  
Castelar Prosjekt 23 AS**

**Uavhengig revisors beretning**

**Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet**

*Konklusjon*

Vi har revidert Castelar Prosjekt 23 AS årsregnskap som viser et overskudd på kr 128 953. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger 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 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 avvirket.



Revisorgruppen

Revisorgruppen  
Orkla Trøndelag AS  
Vestre Rastelø 69  
N-7072 Heimdal  
Tlf +47 72 69 75 00

E-post: [trondelag@rg.no](mailto:trondelag@rg.no)

Foretaksregisteret  
NO 970 978 984 MVA  
Bank 4280 05 87580

[www.rg.no](http://www.rg.no)



*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.

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.

Trondheim, 21.04.2020  
Revisorgruppen Orkla Trøndelag AS

Svein Johnsen  
statsautorisert revisor