



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 689 804
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MELTZERSGATE 5 AS
Forretningsadresse: Bogstadveien 27B
0355 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: May Irene Ovtun Van Der Hagen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2020

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, 28.07.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	5	4 679 879	4 520 283
Sum inntekter		4 679 879	4 520 283
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 367 474	1 367 472
Annen driftskostnad	1	1 287 858	1 521 086
Sum kostnader		2 655 332	2 888 558
Driftsresultat		2 024 547	1 631 726
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7		
Annen renteinntekt		42 723	25 959
Sum finansinntekter		42 723	25 959
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6, 7	2 516 642	2 802 522
Sum finanskostnader		2 516 642	2 802 522
Netto finans		-2 473 919	-2 776 563
Ordinært resultat før skattekostnad		-449 372	-1 144 838
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-98 862	-132 312
Ordinært resultat etter skattekostnad		-350 510	-1 012 526
Årsresultat		-350 510	-1 012 526
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-350 510	-1 012 526
Totalresultat		-350 510	-1 012 526
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-350 510	-1 012 526
Sum overføringer og disponeringer	3	-350 510	-1 012 526



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	2 980 874	2 882 012
Sum immaterielle eiendeler		2 980 874	2 882 012
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	59 762 660	61 110 573
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	63 836	83 396
Sum varige driftsmidler		59 826 495	61 193 969
Sum anleggsmidler		62 807 369	64 075 981
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		30 158	29 640
Sum fordringer		30 158	29 640
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 809 693	1 285 266
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 809 693	1 285 266
Sum omløpsmidler		4 839 850	1 314 906
SUM EIENDELER		67 647 220	65 390 887
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	3	10 537 554	10 187 043
Sum opptjent egenkapital		-10 537 554	-10 187 043
Sum egenkapital		-10 437 554	-10 087 043
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6	77 572 344	75 038 662
Sum annen langsiktig gjeld		77 572 344	75 038 662
Sum langsiktig gjeld		77 572 344	75 038 662
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		53 770	165 875
Annen kortsiktig gjeld		458 660	273 394
Sum kortsiktig gjeld		512 430	439 269
Sum gjeld		78 084 773	75 477 931
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		67 647 220	65 390 887



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Meltzersgate 5 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Meltzersgate 5 AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2019
- Resultatregnskap for 2019
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er 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.

Styret 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 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 8. juni 2020
BDO AS

Hans Petter Urkedal
registrert revisor



Årsregnskap 2019
Meltzersgate 5 AS



Resultatregnskap

Meltzersgate 5 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Leieinntekter	5	4 679 879	4 520 283
Sum driftsinntekter		4 679 879	4 520 283
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 367 474	1 367 472
Annen driftskostnad	1	1 287 858	1 521 086
Sum driftskostnader		2 655 332	2 888 558
Driftsresultat		2 024 547	1 631 726
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		42 723	25 959
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6, 7	2 516 642	2 802 522
Resultat av finansposter		-2 473 919	-2 776 563
Ordinært resultat før skattekostnad		-449 372	-1 144 838
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-98 862	-132 312
Årsresultat		-350 510	-1 012 526
Overføringer			
Overført til udekket tap		350 510	1 012 526
Sum overføringer	3	-350 510	-1 012 526



Balanse
Meltzersgate 5 AS

Eiendeler	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	4	2 980 874	2 882 012
Sum immaterielle eiendeler		2 980 874	2 882 012
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	59 762 660	61 110 573
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	63 836	83 396
Sum varige driftsmidler		59 826 495	61 193 969
Sum anleggsmidler		62 807 369	64 075 981
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre kortsiktige fordringer		30 158	29 640
Sum fordringer		30 158	29 640
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 809 693	1 285 266
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		4 809 693	1 285 266
Sum omløpsmidler		4 839 850	1 314 906
Sum eiendeler		67 647 220	65 390 887




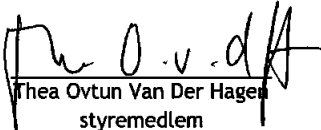
Balanse
Meltzersgate 5 AS

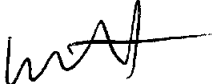
Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	3	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap	3	-10 537 554	-10 187 043
Sum opptjent egenkapital		<u>-10 537 554</u>	<u>-10 187 043</u>
Sum egenkapital		<u>-10 437 554</u>	<u>-10 087 043</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	6	77 572 344	75 038 662
Sum annen langsiktig gjeld		<u>77 572 344</u>	<u>75 038 662</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		53 770	165 875
Annen kortsiktig gjeld		458 660	273 394
Sum kortsiktig gjeld		<u>512 430</u>	<u>439 269</u>
Sum gjeld		<u>78 084 773</u>	<u>75 477 931</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>67 647 220</u>	<u>65 390 887</u>

Oslo, 28.05.2020

Styret i Meltzersgate 5 AS


May Irene Ovtun
styreleder/daglig leder


Thea Ovtun Van Der Hagen
styremedlem


Ludvig Ovtun Van Der Hagen
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for øvrige foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Varige driftsmidler er vurdert til anskaffelseskost med fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger som er beregnet på grunnlag av kostpris og antatt økonomisk levetid. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er klassifisert som omløpsmidler.

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til pålydende på etableringstidspunktet. Kundefordringer er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap.

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endringer i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessig og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig fremførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Inntekter

Utleie av eiendommer inntektsføres etter hvert som de leveres.



Note 1 Ansatte, obligatorisk pensjon og honorar til revisor

Selskapet har ingen ansatte.

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2019.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

OTP

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktet å til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2019 utgjør kr 18 281,- ekskl.mva.

Lovpålagt revisjon	10 000
Andre tjenester	8 281
Sum honorar til revisor	18 281

Note 2 Varige driftsmidler

	Tomt	Bygg	Inventar	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	4 060 000	68 150 335	195 603	72 405 938
Anskaffelseskost 31.12	4 060 000	68 150 335	195 603	72 405 938
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	0	-12 447 676	-131 767	-12 579 443
Balanseført verdi 31.12	4 060 000	55 702 659	63 836	59 826 495
Årets avskrivninger		1 347 914	19 560	1 367 474
Avskrivningsplan	Ingen	Lineær	Lineær	
Økonomisk levetid		10-200 år	10 år	

Note 3 Egenkapital, antall aksjer og aksjonærer

Selskapets aksjekapital er kr 100.000 fordelt på 100 aksjer à kr 1.000. Samtlige aksjer i selskapet er eid av Valkyrien Holding AS. Daglig leder og styrets leder med nærstående kontroller indirekte 100 % av aksjene i selskapet.

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01	100 000	-10 187 043	-10 087 043
Årets resultat		-350 510	-350 510
Pr 31.12	100 000	-10 537 554	-10 437 554

Egenkapitalen i selskapet er tapt per 31.12. Det foreligger merverdier tilknyttet selskapets eiendeler som underbygger evne til fortsatt drift. Morselskapet vil kunne tilføre kapital ved behov.



Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-98 862	-132 312
Skattekostnad ordinært resultat	-98 862	-132 312
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-449 372	-1 144 838
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	277 518	186 788
Skattepliktig inntekt	-171 854	-958 050
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:

	2019	2018	Endring
Varige driftsmidler	8 205 990	8 483 508	277 518
Sum	8 205 990	8 483 508	277 518
Akkumulert fremførbart underskudd	-21 755 417	-21 583 563	171 854
Grunnlag for utsatt skattefordel	-13 549 428	-13 100 055	449 372
Utsatt skattefordel (22 %)	-2 980 874	-2 882 012	98 862



Note 5 Inntekter

Selskapets inntekter stammer i sin helhet fra utleie av selskapets lokaler i Meltzersgate 5 AS.

Note 6 Langsiktig gjeld

	2019	2018
Gjeld til konsernselskap / kredittinstitusjon	77 572 344	68 645 113
Gjeld som forfaller om mer enn 5 år	77 572 344	68 645 113
Det er ikke avtalt forfall på gjeldsposten pt.		

	2019	2018
Bokført verdi av pantstilte eiendeler	59 762 660	61 110 573
Kostnadsførte renter for året	2 516 642	2 802 522

Morselskapet Valkyrien Holding AS har lån hos DNB ASA hvor det er stilt sikkerhet i morselskapets underliggende eiendeler, herunder Meltzersgate 5, Gnr: 213, Bnr: 253 i Oslo Kommune. Pantets pålydende er NOK 67 000 000

Note 7 Mellomværende

	2019	2018
Langsiktig lån nærstående	71 001 490	68 645 113
Langsiktig gjeld nærstående	6 570 854	6 393 549
Konsernmellomværende renteberegnes med 2,5%		
Rentekostnader konsernmellomværende	2 516 642	2 802 522

Note 8 Konserninterne administrasjons tjenester

Driftsselskapet Ovtun Eiendom AS utfører administrative tjenester for selskapet og har ansvar for den daglige driften. Disse kostnadene blir viderefakturert til selskapene under forvaltning.

Note 9 Hendelser etter balansedagen

Det er ved avleggelse av regnskapet en urolig markedssituasjon som følge av spredning av koronavirus i flere land. Tiltak for å hindre spredningen påvirker markedet og økonomien negativt.

Regnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift. Styret mener konsekvensene av utbruddet ikke vil endre på denne forutsetningen. Dette skyldes selskapets leietakersammensetning og forventning om en forbigående usikker markedssituasjon.