



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 620 490  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ST. OLAVSGATE 23 AS  
Forretningsadresse: c/o Malling & CO Forvaltning AS  
Dronning Mauds gate 15  
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: Malling & Co Forvaltning AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.08.2020

### 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, 30.07.2021



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		6 742 806	13 334 835
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 742 806</b>	<b>13 334 835</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på driftsmidler	3	1 017 310	1 211 083
Annen driftskostnad	1	6 623 375	1 937 704
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 640 685</b>	<b>3 148 787</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-897 879</b>	<b>10 186 048</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		195 919	11 766
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>195 919</b>	<b>11 766</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 863 810	1 863 810
Annen rentekostnad			383
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 863 810</b>	<b>1 864 193</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 667 891</b>	<b>-1 852 427</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 565 770</b>	<b>8 333 621</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-218 564	1 906 797
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 347 206</b>	<b>6 426 824</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>-2 347 206</b>	<b>6 426 824</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-2 347 206</b>	<b>6 426 824</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 347 206</b>	<b>6 426 824</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag			5 980 498
Avsatt til/fra annen egenkapital		-2 347 206	446 325
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 347 206</b>	<b>6 426 824</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>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		43 505 948	43 227 661
<b>Sum varige driftsmidler</b>	3	<b>43 505 948</b>	<b>43 227 661</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>43 505 948</b>	<b>43 227 661</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			3 729 582
Andre kortsiktige fordringer		733 451	72 048
Konsernfordringer	4	374 652	374 652
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 108 103</b>	<b>4 176 282</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		14 086 306	11 163 120
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>14 086 306</b>	<b>11 163 120</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>15 194 409</b>	<b>15 339 402</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>58 700 357</b>	<b>58 567 063</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	221 000	221 000
Overkurs		1 089 000	1 089 000
Annen innskutt egenkapital		4 764 272	4 764 272
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 074 272</b>	<b>6 074 272</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-895 924	1 451 282
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-895 924</b>	<b>1 451 282</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>5 178 348</b>	<b>7 525 554</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2		218 564
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>218 564</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	4	36 765 578	36 765 578
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>36 765 578</b>	<b>36 765 578</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>36 765 578</b>	<b>36 984 142</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		737 488	1 440 976
Skyldig offentlige avgifter			10 148
Gjeld til selskap i samme konsern	4	12 471 565	9 280 474
Annen kortsiktig gjeld		3 547 378	3 325 768
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>16 756 432</b>	<b>14 057 366</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>53 522 010</b>	<b>51 041 508</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>58 700 357</b>	<b>58 567 063</b>



# Årsregnskap 2019

## St. Olavsgate 23 AS

Styrets årsberetning  
Samfunnsansvar og bærekraft  
Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet  
Revisors beretning

Org.nr.: 990 620 490



<b>Resultatregnskap</b>			
St. Olavsgate 23 AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Leieinntekter		6 742 806	13 334 835
Sum driftsinntekter		<u>6 742 806</u>	<u>13 334 835</u>
Avskrivning på driftsmidler	3	1 017 310	1 211 083
Annen driftskostnad	1	6 623 375	1 937 704
Sum driftskostnader		<u>7 640 685</u>	<u>3 148 787</u>
Driftsresultat		<u>-897 879</u>	<u>10 186 048</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		195 919	11 766
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 863 810	1 863 810
Annen rentekostnad		0	383
Resultat av finansposter		<u>-1 667 891</u>	<u>-1 852 427</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 565 770	8 333 621
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-218 564	1 906 797
Ordinært resultat		<u>-2 347 206</u>	<u>6 426 824</u>
Årsresultat	6	<u>-2 347 206</u>	<u>6 426 824</u>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		0	5 980 498
Avsatt til/fra annen egenkapital		-2 347 206	446 325
Sum overføringer		<u>-2 347 206</u>	<u>6 426 824</u>

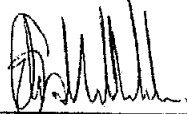



<b>Balanse</b>			
St. Olavsgate 23 AS			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		43 505 948	43 227 661
Sum varige driftsmidler	3	<u>43 505 948</u>	<u>43 227 661</u>
Sum anleggsmidler		<u>43 505 948</u>	<u>43 227 661</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	3 729 582
Andre kortsiktige fordringer		733 451	72 048
Kortsiktig fordring på konsernselskap	4	374 652	374 652
Sum fordringer		<u>1 108 103</u>	<u>4 176 282</u>
Bankinnskudd		14 086 306	11 163 120
Sum omløpsmidler		<u>15 194 409</u>	<u>15 339 402</u>
Sum eiendeler		<u>58 700 357</u>	<u>58 567 063</u>





<b>Balanse</b>			
St. Olavsgate 23 AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	221 000	221 000
Overkurs		1 089 000	1 089 000
Annen innskutt egenkapital		4 764 272	4 764 272
Sum innskutt egenkapital		<u>6 074 272</u>	<u>6 074 272</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-895 924	1 451 282
Sum opptjent egenkapital		<u>-895 924</u>	<u>1 451 282</u>
Sum egenkapital	6	<u>5 178 348</u>	<u>7 525 554</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	2	0	218 564
Sum avsetning for forpliktelser		<u>0</u>	<u>218 564</u>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	4	36 765 578	36 765 578
Sum annen langsiktig gjeld		<u>36 765 578</u>	<u>36 765 578</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	4	12 471 565	9 280 474
Leverandørgjeld		737 488	1 440 976
Skyldig offentlige avgifter		0	10 148
Annen kortsiktig gjeld		3 547 378	3 325 768
Sum kortsiktig gjeld		<u>16 756 432</u>	<u>14 057 366</u>
Sum gjeld		<u>53 522 010</u>	<u>51 041 508</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>58 700 357</u>	<u>58 567 063</u>

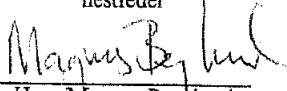
Oslo  
Styret i St. Olavsgate 23 AS

  
Edward Donat Williams  
styreleder

  
Juha Matti Salokoski  
styremedlem

  
Mika Markus Matikainen  
styremedlem

  
Håvard Reigstad Skogvoll  
nestleder

  
Hans Magnus Berglund  
styremedlem

Org.nr. 990 620 490 Side 5



## Regnskapsprinsipper

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

## Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

## Skatt

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

## Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

## Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

## Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

## Note 1 Annen driftskostnad

St. Olavsgate 23 AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2019 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Revisjon	2019	2018
Revisjon, ordinær	43 563	107 868
Revisjon, bistand	66 316	136 398
<b>Sum</b>	<b>109 879</b>	<b>244 266</b>



## Note 2 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	1 786 382
Endring i utsatt skatt	-218 564	120 415
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-218 564</b>	<b>1 906 797</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-2 565 770	8 333 621
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-623 539	-566 740
Avgitt konsernbidrag	0	-7 766 880
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-3 189 309</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	1 786 382
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-1 786 382
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	1 617 013	993 474	-623 539
<b>Sum</b>	<b>1 617 013</b>	<b>993 474</b>	<b>-623 539</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-3 189 309	0	3 189 309
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	1 572 296	0	-1 572 296
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt</b>	<b>0</b>	<b>993 474</b>	<b>993 474</b>
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	<b>0</b>	<b>218 564</b>	<b>218 564</b>
Effekt av endring av skattesats		-9 935	

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

## Note 3 Anleggnote

	<b>Bygg</b>	<b>Tomt</b>	<b>Anlegg under utførelse</b>	<b>Sum varige driftsmidler</b>
Anskaffelseskost 01.01.2019	50 865 504	5 000 000	829 748	56 695 252
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	1 295 597	1 295 597
<b>Anskaffelseskost 31.12.2019</b>	<b>50 865 504</b>	<b>5 000 000</b>	<b>2 125 345</b>	<b>57 990 849</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2019	14 484 901	0	0	14 484 901



<b>Bokført verdi per 31.12.2019</b>	<b>36 380 603</b>	<b>5 000 000</b>	<b>2 125 345</b>	<b>43 505 948</b>
Årets avskrivninger	1 017 310	0	0	1 017 310
Avskrivningssatser	2 %	10 %	0 %	

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige drittsmidler. Den økonomiske levetiden for driftsmidler er beregnet til:

- Bygninger og annen fast eiendom: 50 år
- Tomter: Evig

#### Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2019	2018
<b>Fordringer</b>		
Andre kortsiktige fordringer konsern	374 652	374 652
<b>Sum</b>	<b>374 652</b>	<b>374 652</b>
Langsiktig lån fra foretak i samme konsern	36 765 578	36 765 578
Annen kortsiktig gjeld konsern	12 471 565	7 766 880
Avgitt konsernbidrag		1 513 593
<b>Sum</b>	<b>49 237 143</b>	<b>46 046 051</b>

Langsiktig mellomværende med konsernselskap renteberegnes med 5%. Lånet faller til betaling tidligst ett år etter innfrielse av morselskapets gjeld til Danske Bank. Lånet til Danske Bank har ordinært forfall juni 2022.

Det foreligger ingen pantstillelser eller garantier.

#### Note 5 Aksjonærer

Aksjekapitalen i St. Olavsgate 23 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	2 210	100,00	221 000
<b>Sum</b>		<b>2 210</b>	<b>221 000</b>

#### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel
St Olavsgate 23 Holding AS	2 210	100,0
Totalt antall aksjer	2 210	100,0

Selskapet har kun en aksjeklasse og alle aksjene har lik stemmerett.

Det er ingen vedtektsbestemmelser angående stemmerett eller rettigheter som kan medføre at det blir utstedet nye aksjer. Selskapet eier ikke egne aksjer.

Selskapet inngår i konsernet Capman Nordic Real Estate FCp-SIF, som har forretningsadresse 1, Rue Hildegard von Bingen, L-1282 Luxembourg. Konsernregnskap kan fås utlevert der.



## Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2018	221 000	1 089 000	4 764 272	1 451 282	7 525 554
<b>Pr 01.01.2019</b>	<b>221 000</b>	<b>1 089 000</b>	<b>4 764 272</b>	<b>1 451 282</b>	<b>7 525 554</b>
Årets resultat				-2 347 206	-2 347 206
<b>Pr 31.12.2019</b>	<b>221 000</b>	<b>1 089 000</b>	<b>4 764 272</b>	<b>-895 923</b>	<b>5 178 349</b>

## Note 7 Fortsatt drift

Det er ved avleggelse av regnskapet en urolig markedssituasjon som følge av spredning av Covid-19 i

flere land. Tiltak for å hindre spredningen påvirker markedet og økonomien negativt.

Dette kan få følger for verdien på selskapets kundefordringer og fremtidig inntjening dersom leietakere ikke er i stand til å overholde sine forpliktelser. Dersom utbruddet/krisen blir langvarig kan det påvirke den virkelige verdien på eiendommen som i neste omgang kan føre til brudd på lånevilkår. Det er pr. nå ikke mulig å estimere konsekvenser av utbruddet.

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.



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 St. Olavsgate 23 AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for St. Olavsgate 23 AS som består av balanse per 31. desember 2019, 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 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 (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 (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 avvike 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;



- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene 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 om registrering og dokumentasjon

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 har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 27. august 2020  
ERNST & YOUNG AS

Andreas Lie  
statsautorisert revisor



# Årsregnskap 2019

## St. Olavsgate 23 AS

Styrets årsberetning  
Samfunnsansvar og bærekraft  
Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet  
Revisors beretning

Org.nr.: 990 620 490



# Årsregnskap 2019

## St. Olavsgate 23 AS

**Styrets årsberetning**  
**Samfunnsansvar og bærekraft**  
**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Noter til regnskapet**  
**Revisors beretning**

**Org.nr.: 990 620 490**



<b>Resultatregnskap</b>			
St. Olavsgate 23 AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Leieinntekter		6 742 806	13 334 835
Sum driftsinntekter		<u>6 742 806</u>	<u>13 334 835</u>
Avskrivning på driftsmidler	3	1 017 310	1 211 083
Annen driftskostnad	1	6 623 375	1 937 704
Sum driftskostnader		<u>7 640 685</u>	<u>3 148 787</u>
Driftsresultat		<u>-897 879</u>	<u>10 186 048</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		195 919	11 766
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 863 810	1 863 810
Annen rentekostnad		0	383
Resultat av finansposter		<u>-1 667 891</u>	<u>-1 852 427</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 565 770	8 333 621
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-218 564	1 906 797
Ordinært resultat		<u>-2 347 206</u>	<u>6 426 824</u>
Årsresultat	6	<u>-2 347 206</u>	<u>6 426 824</u>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		0	5 980 498
Avsatt til/fra annen egenkapital		-2 347 206	446 325
Sum overføringer		<u>-2 347 206</u>	<u>6 426 824</u>



<b>Balanse</b>			
St. Olavsgate 23 AS			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		43 505 948	43 227 661
Sum varige driftsmidler	3	<u>43 505 948</u>	<u>43 227 661</u>
Sum anleggsmidler		<u>43 505 948</u>	<u>43 227 661</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	3 729 582
Andre kortsiktige fordringer		733 451	72 048
Kortsiktig fordring på konsernselskap	4	374 652	374 652
Sum fordringer		<u>1 108 103</u>	<u>4 176 282</u>
Bankinnskudd		14 086 306	11 163 120
Sum omløpsmidler		<u>15 194 409</u>	<u>15 339 402</u>
Sum eiendeler		<u>58 700 357</u>	<u>58 567 063</u>



<b>Balanse</b>			
St. Olavsgate 23 AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	221 000	221 000
Overkurs		1 089 000	1 089 000
Annen innskutt egenkapital		4 764 272	4 764 272
Sum innskutt egenkapital		<u>6 074 272</u>	<u>6 074 272</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-895 924	1 451 282
Sum opptjent egenkapital		<u>-895 924</u>	<u>1 451 282</u>
Sum egenkapital	6	<u>5 178 348</u>	<u>7 525 554</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	2	0	218 564
Sum avsetning for forpliktelser		<u>0</u>	<u>218 564</u>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	4	36 765 578	36 765 578
Sum annen langsiktig gjeld		<u>36 765 578</u>	<u>36 765 578</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	4	12 471 565	9 280 474
Leverandørgjeld		737 488	1 440 976
Skyldig offentlige avgifter		0	10 148
Annen kortsiktig gjeld		3 547 378	3 325 768
Sum kortsiktig gjeld		<u>16 756 432</u>	<u>14 057 366</u>
Sum gjeld		<u>53 522 010</u>	<u>51 041 508</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>58 700 357</u>	<u>58 567 063</u>
Oslo, 18.08.2020 Styret i St. Olavsgate 23 AS			
<u>Edward Donat Williams</u> styreleder		<u>Håvard Reigstad Skogvoll</u> nestleder	
<u>Juha Matti Salokoski</u> styremedlem		<u>Hans Magnus Berglund</u> styremedlem	
<u>Mika Markus Matikainen</u> styremedlem			
Org.nr. 990 620 490		Side 5	



## Regnskapsprinsipper

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

## Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

## Skatt

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

## Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

## Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

## Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

## Note 1 Annen driftskostnad

St. Olavsgate 23 AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2019 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Revisjon	2019	2018
Revisjon, ordinær	43 563	107 868
Revisjon, bistand	66 316	136 398
<b>Sum</b>	<b>109 879</b>	<b>244 266</b>



## Note 2 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	1 786 382
Endring i utsatt skatt	-218 564	120 415
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-218 564</b>	<b>1 906 797</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-2 565 770	8 333 621
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-623 539	-566 740
Avgitt konsernbidrag	0	-7 766 880
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-3 189 309</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	1 786 382
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-1 786 382
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	1 617 013	993 474	-623 539
<b>Sum</b>	<b>1 617 013</b>	<b>993 474</b>	<b>-623 539</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-3 189 309	0	3 189 309
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	1 572 296	0	-1 572 296
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt</b>	<b>0</b>	<b>993 474</b>	<b>993 474</b>
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	<b>0</b>	<b>218 564</b>	<b>218 564</b>
Effekt av endring av skattesats		-9 935	

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

## Note 3 Anleggnote

	<b>Bygg</b>	<b>Tomt</b>	<b>Anlegg under utførelse</b>	<b>Sum varige driftsmidler</b>
Anskaffelseskost 01.01.2019	50 865 504	5 000 000	829 748	56 695 252
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	1 295 597	1 295 597
<b>Anskaffelseskost 31.12.2019</b>	<b>50 865 504</b>	<b>5 000 000</b>	<b>2 125 345</b>	<b>57 990 849</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2019	14 484 901	0	0	14 484 901



<b>Bokført verdi per 31.12.2019</b>	<b>36 380 603</b>	<b>5 000 000</b>	<b>2 125 345</b>	<b>43 505 948</b>
Årets avskrivninger	1 017 310	0	0	1 017 310
Avskrivingssatser	2 %	10 %	0 %	

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige drittsmidler. Den økonomiske levetiden for driftsmidler er beregnet til:

- Bygninger og annen fast eiendom: 50 år
- Tomter: Evig

#### Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Fordringer</b>		
Andre kortsiktige fordringer konsern	374 652	374 652
<b>Sum</b>	<b>374 652</b>	<b>374 652</b>
Langsiktig lån fra foretak i samme konsern	36 765 578	36 765 578
Annen kortsiktig gjeld konsern	12 471 565	7 766 880
Avgitt konsernbidrag		1 513 593
<b>Sum</b>	<b>49 237 143</b>	<b>46 046 051</b>

Langsiktig mellomværende med konsernselskap renteberegnes med 5%. Lånet faller til betaling tidligst ett år etter innfrielse av morselskapets gjeld til Danske Bank. Lånet til Danske Bank har ordinært forfall juni 2022.

Det foreligger ingen pantstillelser eller garantier.

#### Note 5 Aksjonærer

Aksjekapitalen i St. Olavsgate 23 AS pr. 31.12 består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Bokført</b>
Ordinære aksjer	2 210	100,00	221 000
<b>Sum</b>		<b>2 210</b>	<b>221 000</b>

#### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	<b>Ordinære</b>	<b>Eierandel</b>
St Olavsgate 23 Holding AS	2 210	100,0
Totalt antall aksjer	2 210	100,0

Selskapet har kun en aksjeklasse og alle aksjene har lik stemmerett.

Det er ingen vedtektsbestemmelser angående stemmerett eller rettigheter som kan medføre at det blir utstedet nye aksjer. Selskapet eier ikke egne aksjer.

Selskapet inngår i konsernet Capman Nordic Real Estate FCp-SIF, som har forretningsadresse 1, Rue Hildegard von Bingen, L-1282 Luxembourg. Konsernregnskap kan fås utlevert der.



## Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2018	221 000	1 089 000	4 764 272	1 451 282	7 525 554
<b>Pr 01.01.2019</b>	<b>221 000</b>	<b>1 089 000</b>	<b>4 764 272</b>	<b>1 451 282</b>	<b>7 525 554</b>
Årets resultat				-2 347 206	-2 347 206
<b>Pr 31.12.2019</b>	<b>221 000</b>	<b>1 089 000</b>	<b>4 764 272</b>	<b>-895 923</b>	<b>5 178 349</b>

## Note 7 Fortsatt drift

Det er ved avleggelse av regnskapet en urolig markedssituasjon som følge av spredning av Covid-19 i

flere land. Tiltak for å hindre spredningen påvirker markedet og økonomien negativt.

Dette kan få følger for verdien på selskapets kundefordringer og fremtidig inntjening dersom leietakere ikke er i stand til å overholde sine forpliktelser. Dersom utbruddet/krisen blir langvarig kan det påvirke den virkelige verdien på eiendommen som i neste omgang kan føre til brudd på lånevilkår. Det er pr. nå ikke mulig å estimere konsekvenser av utbruddet.

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.