



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 407 513
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KASTELLET EIENDOM AS
Forretningsadresse: Munkeudveien 46
1165 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor Odd Jacobsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2019

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, 31.10.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	8	2 960 000	2 960 000
Annen driftsinntekt	8	1 051 691	
Sum inntekter		4 011 691	2 960 000
Kostnader			
Lønnskostnad	9	1 251 401	1 064 786
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	143 306	821 485
Annen driftskostnad	4, 9	593 947	837 145
Sum kostnader		1 988 654	2 723 416
Driftsresultat		2 023 037	236 584
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	12		6 298 400
Annen renteinntekt		99	1 675
Sum finansinntekter		99	6 300 075
Nedskrivning av finansielle eiendeler		-1 454 955	7 550 000
Annen rentekostnad		1 212 989	1 410 172
Annen finanskostnad		50 001	40 000
Sum finanskostnader		-191 965	9 000 172
Netto finans		192 065	-2 700 098
Ordinært resultat før skattekostnad		2 215 101	-2 463 514
Skattekostnad på ordinært resultat	10	219 666	-237 342
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 995 435	-2 226 172
Årsresultat		1 995 435	-2 226 172
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 995 435	-2 226 172
Totalresultat		1 995 435	-2 226 172



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		1 995 435	
Overføringer til/fra annen egenkapital			-2 226 172
Sum overføringer og disponeringer		1 995 435	-2 226 172



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling	4		
Utsatt skattefordel	10	567 158	786 824
Goodwill	4		
Sum immaterielle eiendeler		567 158	786 824
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		7 636 399	9 909 625
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3, 4		427 190
Sum varige driftsmidler		7 636 399	10 336 815
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	1	19 711 400	16 686 400
Lån til foretak i samme konsern		7 141 000	3 200 000
Investeringer i tilknyttet selskap	1, 12		50 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	12		400 000
Sum finansielle anleggsmidler		26 852 400	20 336 400
Sum anleggsmidler		35 055 957	31 460 039
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	3, 5		
Fordringer			
Kundefordringer	3		
Andre fordringer	3, 9	361 856	1 114 773
Sum fordringer		361 856	1 114 773
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	166 621	99 474
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		166 621	99 474
Sum omløpsmidler		528 477	1 214 247



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
SUM EIENDELER		35 584 435	32 674 286
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	105 000	105 000
Overkurs		100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		205 000	205 000
Opptjent egenkapital			
Fond	12		
Udekket tap		164 296	2 159 731
Sum opptjent egenkapital		-164 296	-2 159 731
Sum egenkapital	11	40 704	-1 954 731
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån		2 500 000	
Gjeld til kredittinstitusjoner	3, 4, 7	26 140 000	27 697 158
Øvrig langsiktig gjeld	3, 4		
Sum annen langsiktig gjeld		28 640 000	27 697 158
Sum langsiktig gjeld		28 640 000	27 697 158
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3, 7	757 711	701 974
Leverandørgjeld		164 956	35 193
Betalbar skatt	10		
Skyldige offentlige avgifter		292 918	260 844
Annen kortsiktig gjeld	3	5 688 145	5 933 847
Sum kortsiktig gjeld		6 903 730	6 931 858
Sum gjeld		35 543 730	34 629 016



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 584 435	32 674 286



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	8	100 481 767	105 980 267
Annen driftsinntekt	8	1 326 932	1 036 856
Sum inntekter		101 808 699	107 017 123
Kostnader			
Varekostnad		72 199 462	76 528 594
Lønnskostnad	9	13 930 865	16 558 965
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	3 444 442	4 551 776
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			2 066 972
Annen driftskostnad	4, 9	10 647 750	11 791 005
Sum kostnader		100 222 519	111 497 311
Driftsresultat		1 586 180	-4 480 188
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		47 930	28 556
Annen finansinntekt		3 203	1 201
Sum finansinntekter		51 133	29 757
Annen rentekostnad		1 302 955	1 462 918
Annen finanskostnad		206 699	273 884
Sum finanskostnader		1 509 654	1 736 803
Netto finans		-1 458 521	-1 707 046
Ordinært resultat før skattekostnad		127 659	-6 187 234
Skattekostnad på ordinært resultat	10	403 699	-1 103 676
Ordinært resultat etter skattekostnad		-276 040	-5 083 558
Årsresultat		-276 040	-5 083 558
Minoritetsinteresser	11	142 016	331 579
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-418 056	-5 415 137



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Totalresultat		-418 056	-5 415 137
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		170 699	1 650 000
Konsernbidrag		1 725 953	
Udekket tap		1 995 435	
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 310 142	-7 065 137
Sum overføringer og disponeringer		-418 055	-5 415 137



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling	4		
Utsatt skattefordel	10	2 631 120	3 012 404
Goodwill	4	1 265 763	2 282 171
Sum immaterielle eiendeler		3 896 882	5 294 575
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 658 408	16 198 971
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3, 4	10 521 231	13 032 855
Sum varige driftsmidler		24 179 639	29 231 826
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	1		
Investeringer i tilknyttet selskap			50 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			400 000
Sum finansielle anleggsmidler			450 000
Sum anleggsmidler		28 076 521	34 976 401
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	3, 5	5 631 568	5 743 552
Fordringer			
Kundefordringer	3	628 061	514 763
Andre fordringer	3, 3, 9	5 336 139	5 717 400
Sum fordringer		5 964 200	6 232 163
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	2 326 814	2 873 181
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 326 814	2 873 181
Sum omløpsmidler		13 922 582	14 848 896



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
SUM EIENDELER		41 999 103	49 825 296
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	105 000	105 000
Overkurs		100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		205 000	205 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-3 631 674	-684 781
Minoritetsinteresser		358 929	861 358
Sum opptjent egenkapital		-3 272 745	176 577
Sum egenkapital	11, 12	-3 067 745	381 577
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3, 4, 7	28 556 673	32 212 518
Øvrig langsiktig gjeld	3, 4	2 500 000	
Sum annen langsiktig gjeld		31 056 673	32 212 518
Sum langsiktig gjeld		31 056 673	32 212 518
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3, 7	757 711	701 974
Leverandørgjeld		6 104 933	6 739 082
Betalbar skatt	10		533 506
Skyldige offentlige avgifter		1 511 255	1 303 936
Utbytte		170 699	
Annen kortsiktig gjeld	3	5 465 577	7 952 703
Sum kortsiktig gjeld		14 010 176	17 231 201
Sum gjeld		45 066 849	49 443 720



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 999 104	49 825 297



Årsregnskapet

2018

**Konsernet
Kastellet Eiendom AS**

Organisasjonsnummer: 921 407 513



KASTELLET EIENDOM AS Styrets årsberetning 2018

VIRKSOMHETENS ART

KASTELLET EIENDOM AS er et eiendomsselskap som driver utleie av eiendom, samt å eie andre selskaper. Selskapet driver sin virksomhet fra fast adresse i Oslo kommune.

Konsernet består av selskapene Kastelet Dagligvare AS, Stovner Dagligvare AS, Nye Flaxen AS og Other ITems AS. Selskapene er lokalisert i Oslo.

FORTSATT DRIFT

Other Items AS har ligget midt oppe i en byggeplass i ca 2 år, og har derfor hatt veldig vanskelige driftsforhold. Lokalet som har en fantastisk beliggenhet legger nå om til å selge dameklær. Her er det ansatt en ny butikksjef med solid bakgrunn fra damekonfeksjon, og vi startet opp med damemote 1.9.2017.

Other Items øker kraftig i omsetning, og vil med god margin passere 5.0mill i omsetning for 2019. Bruttofortjenesten forventes å stige betraktelig i 2019. Byggeperioden rundt butikken er nå over.

Nye Flaxen AS har ikke hatt aktivitet i 2018, og vil bli fusjonert med Kastelet Eiendom A/S i 2019

Kastelet Dagligvare AS: Driver sunt og med godt overskudd. Omsetningen går litt ned, men er har vi vært flinke til å kutte kostnader. Kostnadsutt fortsetter inn i 2019.

Stovner Dagligvare AS: Begynner å tjene penger. God kontantstrøm. Kuttet lønnskostnader i 2018. Siste avskrivningsmåned for goodwill er mai 2020.

Kastelet Eiendom AS: Det er innhentet takst på selskapets eiendom som dokumenterer at det foreligger betydelige merverdier utover den bokførte verdien av eiendelene. Basert på dette mener styret at selskapets egenkapital er forsvarlig. Det ligger også en merverdi på selskapets tomt beliggende på Tjøme. Denne forventes solgt i 2019.

Årsoppgjøret er i samsvar med regnskapslovens §3-3 avlagt under forutsetning av fortsatt drift. Styret bekrefter at fortsatt drift er tilstede.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Morselskapet oppnådde et årsresultat i 2018 på 1,9 mill. mot et resultat i 2017 på kr. -2,2 mill. Selskapet har pr. 31.12.2018 en bokført egenkapital på 40 704.

Konsernets driftsinntekter ble redusert fra 107 mill. i 2017 til 102 mill. i 2018. Driftsresultatet var positivt med 1,6 mill mot minus 4,5 mill. i 2017. Resultatet etter skatt ble minus 0,3 mill. mot minus 5 mill. i 2017

Egenkapitalen i konsernet er negativ med - 3mil, mot 0,4 i 2017. Negativ endring i konsernets egenkapital skyldes investering i datterselskap som er eliminert.

FORSKNINGS- OG UTVIKLINGSAKTIVITETER

Selskapet og konsernet har ikke hatt kostnader til forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2018.

ARBEIDSMILJØ, PERSONELL OG LIKESTILLING

Morselskapet sysselsatte 2 personer i 2018 (2 årsverk). Sykefraværet i morselskapet for 2018 var på 105 (80% sykemeldt) dager, tilsvarende 18%. For konsernet var sykefraværet på totalt under 3%. Det er ikke



forekommet eller blitt rapportert alvorlige arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året som har resultert i store materielle skader eller personskader.

Selskapet og konsernet tilfredsstiller krav til likestilling både i bedriften og styret, det forekommer ikke forskjellsbehandling grunnet kjønn.

Arbeidsmiljøet betraktes som tilfredsstillende.

DISKRIMINERING

Selskapet har iverksatt og planlagt tiltak for å forhindre diskriminering, fremme likestilling og sikre like muligheter og rettigheter for alle uavhengig av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn.

MILJØRAPPORTERING

Styret anser at selskapets drift ikke forurensar det ytre miljø.

FREMTIDIG UTVIKLING

Det har ikke inntruffet forhold etter årets utgang som er viktige for å bedømme selskapets eller konsernets stilling og resultat.

Når det gjelder fremtidig utvikling for selskapet og konsernet anser styret at konsernet har meget gode framtidssutsikter og vil skape en forsvarlig drift med et økende overskudd i årene som kommer.

FINANSIELL RISIKO

Markedsrisiko

Konsernet er moderat eksponert for endringer i valutakurser, da hoveddelen av konsernets innkjøp er i norske kroner. Konsernet har ikke inngått terminkontrakter eller andre avtaler for å redusere konsernets valutarisiko og derigjennom den driftstilknyttede markedsrisiko.

Konsernet er i normal grad eksponert mot endringer i rentenivået, da selskapets gjeld har flytende rente.

Kreditrisiko

Risiko for at motparter ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses lav, da det historisk har vært begrenset med tap på fordringer. Størstedelen av konsernets virksomhet er butikkhandel med kontant betaling.

Likviditetsrisiko

Det arbeides kontinuerlig med å styrke konsernets likviditetsstyring. Likviditetsrisikoen anses som moderat.

Oslo, 7. juni 2019


Tor Odd Jacobsen
Styreleder


Jonathan Andreas Foss
Styremedlem



Kastellet Eiendom AS					
Resultat - mor/konsern					
Morselskap			Konsern		
2018	2017	Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
2 960 000	2 960 000	Salgsinntekt	8	100 481 767	105 980 267
1 051 691	0	Andre driftsinntekter	8	1 326 932	1 036 856
4 011 691	2 960 000	Sum driftsinntekter		101 808 699	107 017 123
0	0	Varekostnad		72 199 462	76 528 594
1 251 401	1 064 786	Lønnskostnader	9	13 930 865	16 558 965
143 306	821 485	Avskrivning driftsmidler og immat.eiendeler	4	3 444 442	4 551 776
0	0	Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	2 066 972
593 947	837 145	Annen driftskostnad	4, 9	10 647 750	11 791 005
1 988 654	2 723 416	Sum driftskostnader		100 222 519	111 497 311
2 023 037	236 584	Driftsresultat		1 586 180	-4 480 188
Finansinntekter og finanskostnader					
0	6 298 400	Inntekt på investering i datterselskap		0	0
99	1 675	Annen renteinntekt		47 930	28 556
0	0	Annen finansinntekt		3 203	1 201
-1 454 955	7 550 000	Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		0	0
1 212 989	1 410 172	Annen rentekostnad		1 302 955	1 462 918
50 001	40 000	Annen finanskostnad		206 699	273 884
192 065	-2 700 098	Resultat av finanskostnader		-1 458 521	-1 707 046
2 215 101	-2 463 514	Ordinært resultat før skattekostnad		127 659	-6 187 234
219 666	-237 342	Skattekostnad på ordinært resultat	10	403 699	-1 103 676
1 995 435	-2 226 172	Ordinært resultat		-276 040	-5 083 558
1 995 435	-2 226 172	Årets resultat		-276 040	-5 083 558
0	0	Minoritetens andel	11	142 016	331 579
1 995 435	-2 226 172	Årsresultat etter minoritetens andel		-418 056	-5 415 137
Overføringer					
1 995 435	0	Avsatt til dekning av tidligere udekket tap			
0	0	Avsatt til utbytte			
0	0	Avsatt konsernbidrag			
0	2 226 172	Overført fra annen egenkapital			
1 995 435	-2 226 172	Sum disponert			

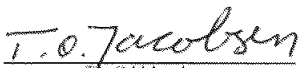



Kastellet Eiendom AS					
Balanse - mor/konsern					
Morselskap			Konsern		
2018	2017	Eiendeler	Note	2018	2017
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
567 158	786 824	Utsatt skattefordel	10	2 631 120	3 012 404
0	0	Goodwill	4	1 265 763	2 282 171
<u>567 158</u>	<u>786 824</u>	Sum immaterielle eiendeler		<u>3 896 882</u>	<u>5 294 575</u>
Våre driftsmidler					
7 636 399	9 909 625	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		13 658 408	16 198 971
0	427 190	Driftsløse, inventar o.a. utstyr	3, 4	10 521 231	13 032 855
<u>7 636 399</u>	<u>10 336 815</u>	Sum våre driftsmidler		<u>24 179 639</u>	<u>29 231 826</u>
Finansielle anleggsmidler					
19 711 400	16 686 400	Investeringer i datterselskap	1	0	0
4 900 000	3 200 000	Lån til foretak i samme konsern		0	0
0	50 000	Investeringer i tilknyttet selskap		0	50 000
0	400 000	Lån til tilkn. selskap og fellesk. virksomhet		0	400 000
<u>24 611 400</u>	<u>20 336 400</u>	Sum finansielle anleggsmidler		<u>0</u>	<u>450 000</u>
<u>32 814 957</u>	<u>31 460 039</u>	Sum anleggsmidler		<u>28 076 521</u>	<u>34 976 401</u>
Omløpsmidler					
0	0	Lager av varer og annen beholdning	3, 5	5 631 568	5 743 552
Fordringer					
0	0	Kundefordringer	3	628 061	514 763
2 602 856	1 114 773	Andre fordringer	3, 9	5 336 139	5 717 400
<u>2 602 856</u>	<u>1 114 773</u>	Sum fordringer		<u>5 964 200</u>	<u>6 232 163</u>
166 621	99 474	Bankinnskudd, kontanter o.l.	2	2 326 814	2 873 181
<u>2 769 478</u>	<u>1 214 247</u>	Sum omløpsmidler		<u>13 922 582</u>	<u>14 848 896</u>
<u>35 584 435</u>	<u>32 674 286</u>	Sum eiendeler		<u>41 999 103</u>	<u>49 825 296</u>



Kastellet Eiendom AS					
Balanse - mor/konsern					
Morselskap		Konsern			
2018	2017	Egenkapital og gjeld	Note	2018	2017
Innskutt egenkapital					
105 000	105 000	Aksjekapital	6	105 000	105 000
100 000	100 000	Overkurs		100 000	100 000
<u>205 000</u>	<u>205 000</u>	Sum innskutt egenkapital		<u>205 000</u>	<u>205 000</u>
Opptjent egenkapital					
-164 296	-2 159 731	Annen egenkapital		-3 631 674	-684 781
0	0	Minoritetens andel av EK		358 929	861 358
<u>-164 296</u>	<u>-2 159 731</u>	Sum opptjent egenkapital		<u>-3 272 745</u>	<u>176 577</u>
<u>40 704</u>	<u>-1 954 731</u>	Sum egenkapital	11, 12	<u>-3 067 745</u>	<u>381 577</u>
Gjeld					
Annen langsiktig gjeld					
26 140 000	27 697 158	Gjeld til kredittinstitusjoner	3, 4, 7	28 556 673	32 212 518
2 500 000	0	Øvrig langsiktig gjeld	3, 4	2 500 000	0
<u>28 640 000</u>	<u>27 697 158</u>	Sum annen langsiktig gjeld		<u>31 056 673</u>	<u>32 212 518</u>
Kortsiktig gjeld					
757 711	701 974	Gjeld til kredittinstitusjoner	3, 7	757 711	701 974
164 956	35 193	Leverandørgjeld		6 104 933	6 739 082
0	0	Betalbar skatt	10	0	533 506
292 918	260 844	Skyldig offentlige avgifter		1 511 255	1 303 936
0	0	Utbytte		170 699	0
5 688 145	5 933 847	Annen kortsiktig gjeld	3	5 465 577	7 982 703
<u>6 903 730</u>	<u>6 931 858</u>	Sum kortsiktig gjeld		<u>14 010 176</u>	<u>17 231 201</u>
<u>35 543 730</u>	<u>34 629 016</u>	Sum gjeld		<u>45 066 849</u>	<u>49 443 720</u>
<u>35 584 435</u>	<u>32 674 286</u>	Sum egenkapital og gjeld		<u>41 999 104</u>	<u>49 825 297</u>

Oslo, 07.06.2019
Styret i Kastellet Eiendom AS


T. O. Jacobsen
styreleder/daglig leder


Jonathan Andreas Foss
styremedlem

Kastellet Eiendom AS Side 3



Kastellet Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2018

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Konsolideringsprinsipper

Kastellet Eiendom AS eier 100% av aksjene i Stovner Dagligvare, Other ITems AS og Nye Flaxen AS. Dette representerer 100 % av stemmene. Kastellet Eiendom eier 91 % av aksjene i Kastellet Dagligvare AS og dette representerer 91 % av stemmene. Datterselskapene har forretningskontor i Oslo kommune.

Datterselskapene konsolideres etter oppkjøpsmetoden. Tilknyttede selskaper bokføres etter egenkapitalmetoden.

Konsernregnskapet utarbeides etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Interne transaksjoner, fordringer og gjeld er eliminert.

De noter som gjelder for morselskapet, gjelder også for konsernet om ikke annet er nevnt.

Salgsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretslopet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en spesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes til kursen ved regnskapsårets slutt.

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.

**Kastellet Eiendom AS**

Noter til regnskapet for 2018

Note 1 Datterselskaper

(Alle tall i 1000)

Mor

Datterselskaper	Forretningskontor	Eierandel	Stemmeandel
Kastellet Dagligvare AS	Oslo	91 %	91 %
Nye Flaxen AS	Oslo	100 %	100 %
Stovner dagligvare AS	Oslo	100 %	100 %
Other Items AS	Oslo	100 %	100 %

Note 2 Bundne bankmidler

(Alle tall i 1000)

Av samlet bankbeholdning utgjør bundne midler kr 163' for mor og kr 648' for konsernet.

Note 3 Fordringer og gjeld

(Alle tall i 1000)

Fordringer med forfall senere enn ett år	Mor		Konsernet	
	2018	2017	2018	2017
Andre kortsiktige fordringer	0	0	0	0
Andre langsiktige fordringer	4 900	3 600	0	400
Sum	4 900	3 600	0	400

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år

Gjeld til kredittinstitusjoner	26 140	27 697	28 557	32 213
Annen langsiktig gjeld	2 500	0	2 500	0
Sum	28 640	27 697	31 057	32 213

Gjeld sikret ved pant

26 897 28 399 29 314 32 914

Pantsatte eiendeler:

Driftstilbehør 7 636 10 337 24 180 29 232

Varer 0 0 5 632 5 744

Tinglyst pant 36 560 36 560 36 560 36 560

Mellomværende med selskap i samme konsern

Kundefordringer 0 0

Kortsiktig fordring 2 241 1 320

Langsiktig fordring 4 900 3 200

Kortsiktig gjeld 2 008 744

Kastellet Eiendom AS



Kastellet Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2018

Note 4 Varige driftsmidler

(Alle tall i 1000)

Konsernet	Goodwill	Maskiner, inventar	Bygg og annen eiendom	Sum
Type anleggsmiddel				
Ansk.kost 1.1.	4 884	22 598	23 318	45 916
Årets tilgang		466	1 041	1 507
Årets avgang		-1 071	-3 332	-4 402
Anskaffelseskost 31.12.	4 884	21 993	21 027	43 021
Akk. avskr. 31.12.	-3 618	-11 472	-7 369	-18 841
Akk. nedskr. 31.12.	0		0	0
Bokført verdi pr. 31.12.	1 266	10 522	13 658	24 180
				0
Årets avskrivninger	1 016	2 129	299	3 444
Årets nedskrivninger	0	0	0	0

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

Ikke balanseførte leieavtaler

(Alle tall i 1000)

* Maskiner og inventar	5-10 år		
* Goodwill	5 år		
* Tomter, Bygg og eiendom	0 - 40 år	Årlig leie	Fast eiendom
		Leieavtalens varighet ved inngåelse	1 689
			7-10 år

(Alle tall i 1000)

Morselskapet	Tomter	Maskiner, inventar	Tomter, Bygg og annen	Sum
Type anleggsmiddel				
Ansk.kost 1.1.	2 000	557	16 659	19 217
Årets tilgang	0		1 048	1 048
Årets avgang		-557	-3 332	-3 889
Anskaffelseskost 31.12.	2 000	0	14 375	16 376
Akk. avskr. 31.12.	0	0	-6 739	-6 739
Akk. nedskr. 31.12.	0	0	0	0
Bokført verdi pr. 31.12.	2 000	0	7 637	9 637
Årets avskrivninger	0	113	32	145

Note 5 Varer

(Alle tall i 1000)

Konsernet	Mor		Konsernet	
	2018	2017	2018	2017
Lager av innkjøpte varer for videresalg	0	0	5 632	5 744
Nedvurdering kostpris	0	0	0	0
Sum	0	0	5 632	5 744

Varelageret er vurdert til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kastellet Eiendom AS

**Kastellet Eiendom AS**

Noter til regnskapet for 2018

Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 500	70	105 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærer	Rolle	Aksjer	Eierandel
Tor Odd Jacobsen	Styreleder	1 500	100 %
Totalt antall aksjer		1 500	100%

Note 7 Finansiell markedsrisiko

Konsernet benytter seg ikke av finansielle instrumenter i forbindelse med styringen av finansiell risiko.

Renterisiko

Renterisiko oppstår på kort og mellomlang sikt som et resultat av at konsernets gjeld har flytende rente. Renterisikoen anses å være på et normalt nivå.

Valutarisiko

Utvikling i valutakurser innebærer i liten grad en økonomisk risiko for konsernet.

Note 8 Salgsinntekter

(Alle tall i 1000)

Pr. Virksomhetsområde	Mor		Konsernet	
	2018	2017	2018	2017
Ordinært varesalg	0	0	100 002	105 900
Utleie	2 960	2 960	480	80
Andre driftsinntekter	1 052	0	1 326	1 037
Sum	4 012	2 960	101 808	107 017

Geografisk fordeling

Norge	4 012	2 960	101 808	107 017
Sum	4 012	2 960	101 808	107 017

**Kastellet Eiendom AS**

Noter til regnskapet for 2018

Note 9 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte med mer.

(Alle tall i 1000)

Lønnskostnader	Mor		Konsernet	
	2018	2017	2018	2017
Lønninger	1 082	916	11 844	13 694
Arbeidsgiveravgift	165	146	1 619	2 095
Pensjonskostnader	0	0	140	207
Andre ytelser	5	0	328	563
Sum	1 251	1 062	13 931	16 559

Morselskapet har i 2018 sysselsatt ett årsverk, mens det i konsernet er sysselsatt 27 årsverk i 2018.

I konsernet er det etablert tjenstepensjonsordning som tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Ytelser til ledende personer i mor	Daglig leder	Styret
Lønn	742	0
Pensjonsutgifter	0	0
Annen godtgjørelse	0	0

Aksjonær Tor Odd Jacobson har lånt 200 000 fra selskapet pr 31.12.18. Dette er ulovlig lån etter aksjeloven § 8-7. Forholdet er innberettet som skattemessig uttbytte i tråd med reglene i skatteloven.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar i 2018 utgjorde i mor kr 80' og kr 176' i konsernet.

Honoraret fordeler seg som følger:

	Mor	Konsern
	eksl. mva	eksl. mva
Ordinær revisjon	40	114
Andre tjenester	40	63
	<u>80</u>	<u>177</u>



Kastellet Eiendom AS				
Noter til regnskapet for 2018				
Note 10 Skatt				
(Alle tall i 1000)				
		Mor	Konsernet	
Årets skattekostnad fordeler seg på:	2018	2017	2018	2017
Betalbar skatt	0	0	0	534
Endring utsatt skatt	220	-237	404	-1 637
Sum skattekostnad	220	-237	404	-1 104
Beregning av årets skattegrunnlag:				
Resultat før skattekostnad	760	-2 464	128	-6 187
Permanente forskjeller	83	1 332	156	344
Endring i midlertidige forskjeller	-1 080	545	-273	1 571
Anvendt fremførbart underskudd			-1 542	0
korrigering negativ alminnelig inntekt			0	6 495
Årets skattegrunnlag	-237	-586	-1 532	2 223
23/24 % betalbar skatt	0	704	0	534
Oversikt over midlertidige forskjeller:				
Varelager		0	0	0
Driftsmidler	-2 001	-2 208	-3 245	-2 649
Fordringer		0	-6	-6
G7T - konto	247	-666	247	-666
Inntektsført utbytte		40	0	40
Underskudd til fremføring	-823	-586	-11 066	-11 072
Ikke utlignede forskjeller		0	2 111	1 256
Sum	-2 578	-3 421	-11 960	-13 097
22/23 % utsatt skatt/-utsatt skattefordel	-567	-787	-2 631	-3 012
Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 23/24 % av resultat før skatt:				
23/24 % av resultat før skatt	175	-591	29	-1 485
Permanente forskjeller	19	320	36	83
Andre endringer	0	0	198	155
Endring skattesat	26	34	141	144
Beregnet skattekostnad	220	-237	404	-141
Kastellet Eiendom AS				

**Kastellet Eiendom AS**

Noter til regnskapet for 2018

Note 11 Egenkapital

(Alle tall i 1000)

Mor	AS- kapital	Overkurs- fond	Annen egenkapital		Sum
Egenkapital 31.12.17	105	100	0	-2 160	-1 955
Utbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	1 995	1 995
Egenkapital 31.12.18	105	100	0	-164	41

Konsern	AS- kapital	Overkurs- fond	Fond for vurderings- forskjell	Annen egenkapital	Minoritets- andel	Sum
Egenkapital 31.12.17	105	100	0	-685	861	382
Utbytte	0	0	0	0	-171	-171
Andre endringer	0	0		-2 529	-474	-3 003
Årets resultat	0	0	0	-418	142	-276
Egenkapital 31.12.18	105	100	0	-3 632	359	-3 068

Note 12 Fortsatt drift

Styret i morselskapet mener at det foreligger betydelige merverdier i morselskapets eiendom, som klart overstiger den negative egenkapitalen pr 31.12.18. Styret mener av den grunn at det ikke er usikkerhet tilknyttet fortsatt drift pr 31.12.18.



Kastellet Eiendom AS				
Kontantstrømoppstilling				
<small>(Alle tall i 1000)</small>				
Morselskap			Konsern	
2018	2017	Likvider tilført / brukt på virksomheten:	2018	2017
2 215	-2 464	Resultat før skatt	128	-6 187
0	-704	Betalbar skatt	-534	-704
143	821	Ordinære avskrivninger	3 444	6 619
-1 145	304	Gevinst ved salg av anleggsmidler	-1 145	304
130	20	Endring i varer, kundefordringer og leverandør	-635	-1 235
-703	3 946	Endring i andre tidsavgrensningsposter	-1 899	4 997
640	1 924	Netto likviditetsendring fra virksomheten	-641	3 793
Likvider tilført / brukt på investeringer:				
-1 048	0	Investeringer i varige driftsmidler	-1 494	-906
4 750	6 443	Salg av anleggsmidler (salgssum)	4 750	6 443
-4 275	-8 426	Endring i andre investeringer	-2 061	-933
-573	-1 984	Netto likviditetsendring fra investeringer	1 195	4 604
Likvider tilført / brukt på finansiering:				
0	0	Opptak av ny gjeld (kortsiktig og langsiktig)	-1 100	-7 524
0	0	Innbetaling av egenkapital	0	0
0	0	Tilgang konsernselskap	0	0
0	0	Avgitt konsernbidrag	0	0
0	0	Utbytte (utbetalt)	0	0
0	0	Netto likviditetsendring fra finansiering	-1 100	-7 524
67	-60	Netto endring i likvider i året	-546	873
99	160	Kontanter og bankinnskudd per 01.01	2 873	2 000
167	99	Kontanter og bankinnskudd per 31.12	2 327	2 873

Kastellet Eiendom AS



Stiansen & Co AS

Statsautoriserte revisorer

Til generalforsamlingen i Kastelet Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Kastelet Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd for selskapsregnskapet på kr 1.995.435 og et underskudd for konsernregnskapet på kr 276.040 og etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettvise bilde av den finansielle stillingen til Kastelet Eiendom AS per 31. desember 2018 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettvise bilde av den finansielle stillingen til konsernet Kastelet Eiendom AS per 31. desember 2018 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for det avsluttede regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsberetning, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Stiansen & Co AS

Statsautoriserte revisorer

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll 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 og konsernets 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 utilsiktet 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.

Det henvises til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger> som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

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.

Andre forhold

Selskapet har gitt lån på kr 200 000 til aksjonær. Lånet er i strid med aksjeloven § 8-7 da selskapet ikke har fri egenkapital og det ikke er stillet betryggende sikkerhet for lånet

Nesbru, 7. juni 2019

Stiansen & Co AS

Pål Stiansen
Statsautorisert revisor

Revisjonsberetning for Kastellet Eiendom AS – side 2

