



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 756 659
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: CARUCEL SENTRUM HOLDING AS
Forretningsadresse: Fridtjof Nansens plass 4
0160 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Carl Erik Krefting
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 14.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	4	308 000	
Sum kostnader		308 000	
Driftsresultat		-308 000	
Finansinntekter og finanskostnader			
Finansinntekter	2, 3	9 631 000	
Sum finansinntekter		9 631 000	
Finanskostnader	2, 3	17 416 000	
Sum finanskostnader		17 416 000	
Netto finans		-7 785 000	
Ordinært resultat før skattekostnad		-8 093 000	0
Skattekostnad	9	-1 780 000	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-6 313 000	0
Årsresultat		-6 313 000	0
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	-6 313 000	
Sum overføringer og disponeringer		-6 313 000	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	1 780 000	
Sum immaterielle eiendeler		1 780 000	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8, 10, 11	338 655 000	
Lån til foretak i samme konsern	3, 8, 12	2 450 000	
Andre langsiktige fordringer	8, 12	9 439 000	
Sum finansielle anleggsmidler		350 544 000	
Sum anleggsmidler		352 324 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		2 000	
Konsernfordringer	3, 8	9 582 000	
Sum fordringer		9 584 000	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter	9	8 277 000	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 277 000	
Sum omløpsmidler		17 861 000	0
SUM EIENDELER		370 185 000	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	300 000	
Sum innskutt egenkapital		300 000	
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-60 224 000	
Sum opptjent egenkapital		-60 224 000	
Sum egenkapital		-59 924 000	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	7, 8	423 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld		423 000 000	
Sum langsiktig gjeld		423 000 000	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		29 000	
Kortsiktig konserngjeld	3	3 106 000	
Annen kortsiktig gjeld	8	3 974 000	
Sum kortsiktig gjeld		7 109 000	
Sum gjeld		430 109 000	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		370 185 000	0



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	16	20 956 000	19 187 000
Annen driftsinntekt		539 000	138 000
Sum inntekter		21 495 000	19 325 000
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	4 794 000	4 733 000
Annen driftskostnad	3, 4	9 961 000	4 665 000
Sum kostnader		14 755 000	9 398 000
Driftsresultat		6 740 000	9 927 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Finansinntekter	2	57 000	1 997 000
Sum finansinntekter		57 000	1 997 000
Finanskostnader	2, 9	15 257 000	8 057 000
Sum finanskostnader		15 257 000	8 057 000
Netto finans		-15 200 000	-6 060 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-8 460 000	3 867 000
Skattekostnad	10	-1 796 000	736 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-6 664 000	3 131 000
Årsresultat		-6 664 000	3 131 000
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	6	-6 664 000	3 131 000
Sum overføringer og disponeringer		-6 664 000	3 131 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill (teknisk goodwill relatert til utsatt skatt)	5	18 795 000	19 165 000
Sum immaterielle eiendeler		18 795 000	19 165 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 9	369 838 000	378 020 000
Sum varige driftsmidler		369 838 000	378 020 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	9, 14	9 438 000	1 708 000
Sum finansielle anleggsmidler		9 438 000	1 708 000
Sum anleggsmidler		398 071 000	398 893 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	1 568 000	1 128 000
Andre fordringer		1 773 000	786 000
Sum fordringer		3 341 000	1 914 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter	9	17 444 000	4 836 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		17 444 000	4 836 000
Sum omløpsmidler		20 785 000	6 750 000
SUM EIENDELER		418 856 000	405 643 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	300 000	0
Sum innskutt egenkapital		300 000	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	-66 599 000	195 678 000
Sum opptjent egenkapital		-66 599 000	195 678 000
Sum egenkapital		-66 299 000	195 678 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	54 787 000	56 573 000
Sum avsetninger for forpliktelser		54 787 000	56 573 000
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	8, 9	423 000 000	
Annen langsiktig gjeld	3, 8		148 397 000
Sum annen langsiktig gjeld		423 000 000	148 397 000
Sum langsiktig gjeld		477 787 000	204 970 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 850 000	3 303 000
Skyldige offentlige avgifter		49 000	483 000
Annen kortsiktig gjeld		5 469 000	1 209 000
Sum kortsiktig gjeld		7 368 000	4 995 000
Sum gjeld		485 155 000	209 965 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		418 856 000	405 643 000



Carucel Sentrum Holding AS

Årsregnskap 2020

(tall i hele tusen)

Penneo Dokumentnøkkel: 3FPJH-E8FOU-3ZOP0-55JUG-BL706-52L2H



Carucel Sentrum Holding AS

Org.nr. 921428472

Årsregnskap 2020

Årsregnskapet for Carucel Sentrum Holding AS består av følgende deler:

**Årsberetning*

** Konsernregnskap*

** Resultatregnskap*

** Balanse*

** Kontantstrømoppstilling*

** Noter*

**Selskapsregnskap*

** Resultatregnskap*

** Balanse*

** Kontantstrømoppstilling*

** Noter*

Årsberetning 2020 – Carucel Sentrum Holding AS

Virksomhetens art og tilholdssted

Carucel Sentrum Holding AS («Selskapet») er et holdingselskap med hovedfokus på eiendom. Gjennom sine heleide datterselskap (i felleskap med Selskapet «Konsernet»), eier selskapet kombinert bolig- og næringsseiendom sentralt lokalisert i Oslo: Thereses Gate 51, Frognerveien 2, Frognerveien 9 og Vibes Gate 8. Carucel Eiendom AS er eneaksjonær i Selskapet og er også innstilt som forvalter av eiendommene.

Konsernet består i tillegg til Carucel Sentrum Holding AS av følgende datterselskap.

- Theresesgate 51 AS
- Listia Eiendom AS
- Frognerveien 9b og c AS
- Vibes Gate 8 AS

Selskapets virksomhet foregår i Oslo. Hovedkontoret ligger i Oslo.

Redegjørelse for årsregnskapet

Carucel Sentrum Holding AS ble stiftet 28.02.2020. Konsernet ble etablert ved at aksjene i Theresesgate 51 AS ble benyttet som aksjeinnskudd hvor konsernverdiene ble videreført til kontinuitet. I tillegg ble 100% av aksjene i Listia Eiendom AS, Vibes Gate 8 AS og Frognerveien 9b og c AS kjøpt fra morselskapet Carucel Eiendom AS. Konsernverdiene tilhørende de kjøpte selskapene er også blitt videreført. Differansen mellom vederlaget og de balanseførte verdiene som videreføres (kontinuitetsdifferansen) er ført direkte mot egenkapitalen.

Til tross for at Konsernet ble etablert 28.02.2020 er perioden presentert i resultatregnskapet for hele 2020 da alle selskapene tidligere inngikk i samme konsern. Sammenligningstall for konsernet er omarbeidet etter beste evne basert på selskapsregnskapene og selskapenes andel av regnskapsførte verdier i Carucel Holding AS sitt konsernregnskap for 2019. Et fåtall noter har ikke sammenligningstall da slik informasjon ikke foreligger eller lar seg estimere i tilstrekkelig pålitelig grad.

Omsetningen i Konsernet (Selskapet) økte fra NOKt 19 325 i fjor til NOKt 21 495 i 2020. Årsresultatet ble i 2020 et tap NOKt 6 664 (- NOKt 6 313) mot et positivt årsresultat i 2019 på NOKt 3 131.

Driftskostnadene er i stor grad preget av den pågående pandemien. Nedstengningen av samfunnet resulterte i flere oppsigelser av leieforholdene på utleieboligene og skapte en del utfordringer for våre leietakere av næringsarealer. Enkelte leietakere har fortsatt en del utestående per 31. desember 2020. Det er inngått avtale om en nedbetalingsplan med leietakerne, men på grunn av lengre nedstengning har det vist seg vanskelig å følge denne. Det er gjort en konkret vurdering av enkeltfordringer hvor alt utestående utover depositum er derfor avsatt til tap i tillegg til en spesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Årets kostnad knyttet til avsetninger til tap på kundefordringer i Konsernet utgjør NOKt 1 194.

Resultatregnskapet er også i stor grad preget av utgifter knyttet til restruktureringen og etableringen av konsernet i forbindelse med en refinansiering av gjeld i 2020. I forbindelse med utløp av eksisterende leiekontrakter og inngåtte nye leiekontrakter er det også medgått en del utgifter til vedlikehold og reparasjoner. Kostnader til reparasjoner og vedlikehold i Konsernet utgjør NOKt 1 377 i 2020. Kostnader i som er medgått til større utskiftninger og fornyelser og som er balanseført i Konsernet utgjør NOKt 2 035.

Samlet kontantstrøm fra driften var på – NOKt 63 (NOKt 47 118), mens driftsresultatet for utgjorde NOKt 6 741 (-NOKt 308). Differansen skyldes i hovedsak ordinære avskrivninger, betalte renter og tidsforskyvninger i arbeidskapitalen. De samlede investeringene i 2020 var NOKt 307 765 (NOKt 498 748). Av årets investeringer har NOKt 313 147 (NOKt 313 147) medgått til etableringen av konsernet ved kjøp av nye konsernselskap (I Selskapet er også NOKt 185 602 medgått som kapitalinnskudd i datterselskapene ved gjeldskonvertering).



Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var NOKt 320 436 (NOKt 459 907) og skyldes en større refinansiering av eiendommene i konsernet.

Likviditetsbeholdning var NOKt 17 444 (NOKt 8 276) per 31.12.2020. Konsernets evne til egenfinansiering av investeringer er god. Konsernets og Selskapets finansielle stilling er god, og pr. 31.12.2020 kan Konsernet og Selskapet nedbetale kortsiktig gjeld ved hjelp av de mest likvide midlene.

Totalkapitalen var ved utgangen av året NOKt 418 856 (NOKt 370 185), sammenlignet med NOKt 405 643 året før. Etableringen av Konsernet er gjennomført til konsernkontinuitet, hvilket medfører at Konsernet og Selskapet har en negativ egenkapital. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2020 var -15,83 % (-16,19%), sammenlignet med 48,24% pr. 31.12.2019.

Fremtidig utvikling

Situasjonen rundt spredningen av koronavirus i Norge har skapt en urolig markedssituasjon. Og tiltakene som er tatt for å hindre spredningen påvirker våre leietakere. Utviklingen av den pågående pandemien er usikker, men det forutsettes at markedsutviklingen vil normalisere seg etter hvert som innbyggerne i Norge blir vaksinert. Konsernet opplever situasjonen som midlertidig og det er tatt grep for å sikre eventuelle kortsiktige likviditetsbehov som følge av usikkerheten.

Finansiell risiko

Overordnet om målsetting og strategi

Konsernets aktivitet medfører finansiell risiko i hovedsak knyttet til renter, kreditt og likviditet. Konsernet styrer risikoen ut fra en målsetting om å sikre mest mulig forutsigbare kontantstrømmer, og for å sikre tilstrekkelig likviditet til å møte naturlige svingninger i arbeidskapitalbehovet.

Valutarisiko

Konsernets inntekter i norske kroner, som innebærer at konsernet ikke bærer noen risiko knyttet til utviklingen i valuta.

Kredittrisiko

Det vil være kredittrisiko knyttet til husleie fra leietakere, men risikoen for at leietaker ikke har evne til å oppfylle sine forpliktelser fremover utover det som allerede er avsatt til tap anses som lav. Før den pågående pandemien har det historisk vært lite tap på fordringer. Risikoen søkes sikret med depositum eller bankgarantier fra leietagere, gode kredittrutiner og tett oppfølging av utestående kundefordringer.

Renterisiko

Pr. 31.12.2020 hadde konsernet eksternt gjeld på totalt 423 MNOK. Gjelden renteberegnes basert på fast rente. Dette innebærer at konsernet ikke bærer noen risiko i forhold til utviklingen i rentemarkedet knyttet til fremtidige rentekostnader.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Selv om Konsernet og Selskapets egenkapital er negativ foreligger det betydelige merverdier knyttet til eiendommene i datterselskapene. Det innebærer at Konsernets og Selskapets reelle egenkapital er positiv og forsvarlig ut fra risikoen og omfanget av virksomheten, slik at styrets handleplikt etter aksjeloven § 3-5 ikke er inntrådt. På grunn av likviditetsbehov i forbindelse med leietakertilpasninger knyttet til inngått leiekontrakt i 2021, er det likevel besluttet en kapitalforhøyelse 16.03.2021.



Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Carucel Sentrum Holding AS:

Annen egenkapital	-	NOKt 6 664
Totalt disponert	-	NOKt 6 664

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Det er ingen ansatte i konsernet. Det er enestyret i selskapet i dag og består kun av én mann. Av praktiske årsaker vil dette videreføres.

Ytre miljø

Virksomhetens bransje medfører ikke vesentlig forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø.

Oslo, 30.04.2021

Carl Erik Krefling
Styreleder (elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3FPJH-E8FOU-3ZOP0-55JUG-BL706-52L2H



Carucel Sentrum Holding AS

Org.nr. 921428472

Konsernregnskap 2020

(tall i hele tusen)

RESULTATREGNSKAP

	Note	2020	2019
Driftsinntekter			
Leieinntekt	16	20 956	19 187
Annen driftsinntekt		539	138
Sum driftsinntekter		21 495	19 325
Driftskostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	4 794	4 733
Annen driftskostnad	3, 4	9 961	4 665
Sum driftskostnader		14 755	9 398
Driftsresultat		6 741	9 927
Finansposter			
Finansinntekter	2	57	1 997
Finanskostnader	2, 9	15 257	8 057
Sum finansposter		(15 200)	(6 060)
Resultat før skattekostnad		(8 460)	3 867
Skattekostnad	10	(1 796)	736
Årsresultat		(6 664)	3 131
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	6	(6 664)	3 131
Sum overføringer		(6 664)	3 131

Penneo Dokumentnøkkel: 3FPJH-E8F0U-3ZOP0-55JUG-BL706-52L2H



Carucel Sentrum Holding AS

Org.nr. 921428472

Konsernregnskap 2020

(tall i hele tusen)

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill (teknisk goodwill relatert til utsatt skatt)	5	18 795	19 165
Sum immaterielle eiendeler		18 795	19 165
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 9	369 838	378 020
Sum varige driftsmidler		369 838	378 020
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	9, 14	9 439	1 707
Sum finansielle anleggsmidler		9 439	1 707
Sum anleggsmidler		398 071	398 893
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	9	1 568	1 128
Andre fordringer		1 773	786
Sum fordringer		3 341	1 914
Bankinnskudd og kontanter	9	17 444	4 836
Sum omløpsmidler		20 785	6 750
SUM EIENDELER		418 856	405 643

Penneo Dokumentnøkkel: 3FPJH-E8F0U-3ZOP0-55JUG-BL706-52L2H



Carucel Sentrum Holding AS

Org.nr. 921428472

Konsernregnskap 2020

(tall i hele tusen)

BALANSE

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	300	
Sum innskutt egenkapital		300	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	(66 599)	195 678
Sum opptjent egenkapital		(66 599)	195 678
SUM EGENKAPITAL		(66 299)	195 678
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	10	54 787	56 573
Sum avsetning for forpliktelser		54 787	56 573
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	8, 9	423 000	
Annen langsiktig gjeld	3, 8		148 397
Sum annen langsiktig gjeld		423 000	148 397
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 850	3 303
Skyldig offentlige avgifter		49	483
Annen kortsiktig gjeld		5 470	1 209
Sum kortsiktig gjeld		7 369	4 995
SUM GJELD		485 155	209 964
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		418 856	405 643

Oslo, 30.04.2021

Carl Erik Krefting
Styreleder

Penneo Dokumentnøkkel: 3FPJH-E8FOU-3ZOP0-55JUG-BL706-52L2H



Carucel Sentrum Holding AS

Org.nr. 921428472

Konsernregnskap 2020

(tall i hele tusen)

KONTANTSTRØMSOPPSTILLING

Konsern

	Note	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		(8 460)	3 867
Ordinære avskrivninger	5	4 794	4 733
Andre langsiktige periodiseringer		1 666	
Endring i kundefordringer		(440)	(792)
Endring i leverandørgjeld		(1 453)	(625)
Endring i andre kortsiktige poster		3 831	4 309
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		(63)	11 492
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	5	6 700	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	5	(2 035)	(1 565)
Endring i langsiktige utlån		717	(4 291)
Utbetalinger ved kjøp av nye konsernselskap	11	(313 147)	
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		(307 765)	(5 855)
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	9	423 000	99 500
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		(99 500)	(88 800)
Endring i konsernmellomværender		(48 897)	(14 339)
Gjeldskonvertering	6	56 937	
Utbetalinger knyttet til tilrettelegging av nytt obligasjonslån	9	(11 105)	
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		320 436	(3 639)
Netto endring i likvider for perioden		12 608	1 998
Likviditetsbeholdning start av perioden		4 836	2 837
Likviditetsbeholdning 31.12		17 444	4 836

Penneo Dokumentnøkkel: 3FPJH-E8F0U-3ZOP0-55JUG-BL706-52L2H



Carucel Sentrum Holding AS

Org.nr. 921428472

Konsernregnskap 2020

(tall i hele tusen)

Note 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Konsernregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrøm og noter. Konsernregnskapet er avlagt i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i Norge. Dette er første året selskapet utarbeider konsernregnskap. Til tross for at morselskapet er stiftet 28.02.2020 er resultatperioden hele 2020 da selskapene tidligere inngikk i samme konsern. Konsernet er omarbeidet etter beste evne basert på selskapsregnskapene og selskapenes andel av Sammenligningstall for regnskapsførte verdier i Carucel Holding AS sitt konsernregnskap for 2019. Et fåtall noter har ikke sammenligningstall da slik informasjon ikke foreligger i tilstrekkelig målrettet grad.

Det foreligger fortsatt usikkerhet tilknyttet den langsiktige virkningen av pandemien. Slik situasjonen er i dag er det ikke usikkerhet rundt fortsatt drift og forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av konsernregnskapet.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter Carucel Sentrum Holding AS med datterselskaper hvor Carucel Sentrum Holding AS har bestemmende innflytelse som følge av juridisk eller faktisk kontroll.

Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet.

Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører.

Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig (men ikke bestemmende) innflytelse, over den finansielle og operasjonelle styringen (normalt ved eierandel på mellom 20 % og 50 %). Konsernregnskapet inkluderer konsernets andel av resultat fra tilknyttede selskaper regnskapsført etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse oppnås og inntil slik innflytelse opphører. Når konsernets tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap, reduseres konsernets balanseførte verdi til null og ytterligere tap regnskapsføres ikke med mindre konsernet har en forpliktelse til å dekke dette tapet.

Penneo Dokumentnøkkel: 3FPJH-E8F0U-3ZOP0-55JUG-BL706-52L2H



Carucel Sentrum Holding AS

Org.nr. 921428472

Konsernregnskap 2020

(tall i hele tusen)

Grunnleggende regnskapsprinsipper

Konsernregnskapet som består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger, er satt opp i samsvar med regnskapslovensbestemmelser og god regnskapsskikk i Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn. Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Inntekter

Inntekter vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, rabatter og andre avslag. Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden. Leieintensiver i form av leierabatter eller lignende periodiseres over leieperioden slik at inntekten innregnes lineært. Den opptjente leieinntekten er presentert som en annen kortsiktig fordring i balansen.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Immaterielle eiendeler og varige driftsmidler

Det foretas balanseføring av immaterielle eiendeler som både forventes å gi fremtidige inntekter og hvor anskaffelseskost kan måles pålitelig. Avskrivninger beregnes lineært over eiendelenes forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over forventet levetid.

Kostnader forbundet med normalt vedlikehold og reparasjoner blir resultatført løpende. Kostnader ved større utskiftninger og fornyelser som øker driftsmidlenes levetid balanseføres.

Kundefordringer og andre fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell konkret vurdering av enkeltfordringer. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.



Carucel Sentrum Holding AS

Org.nr. 921428472

Konsernregnskap 2020

(tall i hele tusen)

Nærstående parter

Alle transaksjoner mellom konsernselskap skjer på vanlige forretningsmessige vilkår.

Skatter

Årets skattekostnad består av betalbar skatt og endring utsatt skatt. Betalbar skatt beregnes på grunnlag av årets skattemessige resultat. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom skattemessige og regnskapsmessige verdier samt skattemessig underskudd til fremføring. Ved endret skattesats påfølgende år legges ny skattesats til grunn for beregning av utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Kontantstrøm

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Likvider omfatter kontanter og bankinnskudd med bindingstid under 3 måneder.

Sammenligningstall

Ved endret klassifisering av regnskapsposter er sammenligningstallene omarbeidet tilsvarende.

Behandling av kostnader direkte knyttet til langsiktig gjeld

Kostnader som er direkte henførbare til etableringen av obligasjonslånet periodiseres lineært over lånets løpetid.

Penneo Dokumentnøkkel: 3FPJH-E8FOU-3ZOP0-55JUG-BL706-52L2H



Carucel Sentrum Holding AS

Org.nr. 921428472

Konsernregnskap 2020

(tall i hele tusen)

Note 2 - FINANSPOSTER

	2020	2019
Renteinntekter	56	1 826
Annen finansinntekt	1	171
Sum finansinntekt	57	1 997
Annen rentekostnad	13 317	7 093
Annen finanskostnad	1 940	964
Sum finanskostnad	15 257	8 057
Sum netto finansposter	(15 200)	(6 060)

Note 3 - NÆRSTÅENDE PARTER

Konsernets mellomværende med nærstående:	2020	2019
Langsiktig gjeld	0	48 897

Konsernets transaksjoner med nærstående :	2020
Management fee	865
Utleiehonorar	1 061
Sum transaksjoner	1 926

Penneo Dokumentnøkkel: 3FPJH-E8FOU-3ZOP0-55JUG-BL706-52L2H



Carucel Sentrum Holding AS

Org.nr. 921428472

Konsernregnskap 2020

(tall i hele tusen)

Note 4 - LØNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSER MM

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2020.

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

OTP

Konsernet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Kostnadsført godtgjørelse til BDO fordeler seg slik:

	2020
Lovpålagte revisjonstjenester	190
Andre tjenester utenfor revisjonen	467
Sum revisjonskostnader	657

Penneo Dokumentnøkkel: 3FPJH-E8FOU-3ZOP0-55JUG-BL706-52L2H



Carucel Sentrum Holding AS

Org.nr. 921428472

Konsernregnskap 2020

(tall i hele tusen)

Note 5 - VARIGE DRIFTSMIDLER

Konsern

	Tomt/ Bygning	Goodwill	SUM
Anskaffelseskost 01.01	402 131	19 502	421 634
Tilgang	2 035	0	2 035
Avgang	(6 007)	0	(6 007)
Anskaffelseskost 31.12	398 159	19 502	417 661
Akkumulerte av- og nedskrivninger	28 362	707	29 070
Bokført verdi 31.12	369 838	18 795	388 633
Årets ordinære avskrivninger	4 408	386	4 794
Økonomisk levetid	0-100 år	50-100 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Teknisk goodwill er knyttet til utsatt skatt på driftsmidler og er avskrevet med samme avskrivningsplan som underliggende eiendel.

* Oppkjøpene er innregnet til konsernkontinuitet.

Note 6 - EGENKAPITAL

Konsern

Egenkapital:	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Årets endring i kapital:			
Egenkapital 01.01		195 678	195 678
Stiftelse	100	(100)	0
Kontinuitetsgjennomskjæring ved kjøp av datterselskap		(312 250)	(312 250)
Gjeldskonvertering	200	56 737	56 937
Årets resultat		(6 664)	(6 664)
Egenkapital 31.12.	300	(66 599)	(66 299)

Konsernet har vesentlige merverdier i eiendommene og det foreligger ingen fare for fortsatt drift.

Penneo Dokumentnøkkel: 3FPJH-E8FOU-3ZOP0-55JUG-BL706-52L2H



Carucel Sentrum Holding AS

Org.nr. 921428472

Konsernregnskap 2020

(tall i hele tusen)

Note 7 - AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Aksjekapitalen i Carucel Sentrum Holding AS 31.12. består av følgende (i nok):

	Pålydende	Antall	Bokført
Ordinære aksjer	3	100 000	300 000
Sum		100 000	300 000

Selskapet har følgende aksjonærer:

Navn	Ordinære aksjer	Sum aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Carucel Eiendom AS	100 000	100 000	100,00 %	100,00 %
Totalt	100 000	100 000	100,00 %	100,00 %

Aksjene er likestilt.

Note 8 - ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsslutt:

Konsernet har ikke gjeld som forfaller om mer enn 5 år pr. 31.12.2020

Note 9 - PANTESIKRET GJELD OG SIKKERHETSSTILLELSER

Konsern

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2020
Obligasjonslån	423 000
Sum	423 000

Påløpte renter på obligasjonslånet pr. 31.12.2020 er kr 3 948 000.

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld:

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	369 838
Kundefordringer	1 568
Sum	371 406

Pantet er begrenset oppad til 656 040 NOKt.

Covenants-krav i de ulike underkonsern:

- Loan to value
- Krav til minimum likviditet

Behandling av kostnader direkte knyttet til obligasjonslånet

Kostnader som er direkte henførbare til obligasjonslånet periodiseres lineært over lånets løpetid. Balanseførte transaksjonskostnader er 9 439 NOKt.

Penneo Dokumentnøkkel: 3FPJH-E8F0U-3ZOP0-55JUG-BL706-52L2H



Carucel Sentrum Holding AS

Org.nr. 921428472

Konsernregnskap 2020

(tall i hele tusen)

Note 10 - SKATT

	2020	2019
Årets skattekostnad fremkommer slik:		
Betalbar skatt		
Endring i utsatt skatt	(1 796)	736
Skattekostnad	(1 796)	736
Avstemning fra nominell til faktisk skattesats:		
Resultat før skatt	(8 460)	3 867
Forventet skattekostnad etter nominell skattesats (22 %)	(1 861)	(794)
Skatteeffekten av følgende poster :		
Kostnader uten fradrag / inntekter uten skatteplikt	65	(208)
Andre poster		1 738
Bokført skattekostnad	(1 796)	736
Effektiv skattesats	21 %	19 %
Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring:		
Skatteforpliktelse (-fordel)	2020	2019
Driftsmidler	57 513	57 509
Fordringer	(405)	151
Fremførbart underskudd	(4 464)	(1 087)
Regnskapsmessige periodiseringer	2 143	0
Bokført utsatt skatteforpliktelse	54 787	56 573

Penneo Dokumentnøkkel: 3FPJH-E8FOU-3ZOP0-55JUG-BL706-52L2H



Carucel Sentrum Holding AS

Org.nr. 921428472

Konsernregnskap 2020

(tall i hele tusen)

Note 11 - KONSOLIDERTE SELSKAPER

Konsernregnskap inneholder følgende datterselskap:

Selskap	Forretnings- kontor	Eierandel og stemme- berettiget kapital
Listia Eiendom AS	Oslo	100 %
Thereses Gate 51 AS	Oslo	100 %
Frognerveien 9B og C AS	Oslo	100 %
Vibes Gate 8 AS	Oslo	100 %

Note 12 - FINANSIELL RISIKO

Konsernets aktiviteter medfører finansiell risiko i hovedsak knyttet til renter, kreditt og likviditet. Konsernet styrer risikoen ut fra en målsetting om å sikre mest mulige forutsigbare kontantstrømmer, og for å sikre tilstrekkelig likviditet til å møte naturlige svingninger i arbeidskapitalbehovet.

Valutarisiko

Konsernets inntekter er i norske kroner.

Likviditetsrisiko

Situasjonen rundt spredningen av koronavirus i Norge har skapt en urolig markedssituasjon og tiltakene som er tatt for å hindre spredningen påvirker konsernets leietakere. Utviklingen av den pågående pandemien er usikker, men styret er av den oppfatningen at markedsutviklingen vil normalisere seg etter hvert som innbyggerne i Norge blir vaksinert. Konsernet opplever situasjonen som midlertidig og det er tatt grep for å sikre eventuelle kortsiktige likviditetsbehov som følge av usikkerheten. Det vil være kredittisiko knyttet til husleie fra leietakere, men risikoen for at leietaker ikke har evne til å oppfylle sine forpliktelser fremover utover det som allerede er avsatt til tap anses som lav. Før den pågående pandemien har det historisk vært lite tap på fordringer. Risikoen søkes sikret med depositum eller bankgarantier fra leietagere, gode kredittrutiner og tett oppfølging av utestående kundefordringer.

Renterisiko

Pr. 31.12.2020 hadde konsernet eksternt gjeld på totalt 423 MNOK. Gjelden renteberegnes basert på fast rente. Dette innebærer at konsernet ikke bærer noen risiko i forhold til utviklingen i rentemarkedet knyttet til fremtidige rentekostnader.

Penneo Dokumentnøkkel: 3FPJH-E8FOU-3ZOP0-55JUG-BL706-52L2H



Carucel Sentrum Holding AS

Org.nr. 921428472

Konsernregnskap 2020

(tall i hele tusen)

Note 13 - BETYDELIGE TRANSAKSJONER I REGNSKAPSÅRET

Konsernet har i 2020 kjøpt 100% av aksjene i Listia Eiendom AS, Vibes gate 8 AS og Frognerveien 9B og C AS fra Carucel Eiendom AS. Kjøpene er behandlet etter reglene for kontinuitetsgjennomskjæring ettersom de er kjøpt fra morselskapet. Konsernverdiene tilhørende de kjøpte selskapene videreføres i konsernregnskapet til Carucel Sentrum Holding AS. Differansen mellom vederlaget og de bokførte verdiene som videreføres (kontinuitetsdifferansen) er ført direkte mot egenkapitalen. For videre forklaring på sammenligningstall, se prinsippnote.

Note 14 - FORDRINGER

Fordringer som forfaller mer enn ett år etter regnskapsslutt:

Konsernet har ikke fordringer som forfaller med mer enn 1 år pr. 31.12.2020. For behandling av fordring tilknyttet periodisering av kostnader direkte henførbare til obligasjonslånet. Se note 9.

Note 15 - HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Det foreligger ingen hendelser etter balansedagen som krever omtale for konsernregnskapet 2020. Regnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

Note 16 - SEGMENTINFORMASJON

Konsernet har virksomhet kun i Oslo, Norge.

Penneo Dokumentnøkkel: 3FPJH-E8FOU-3ZOP0-55JUG-BL706-52L2H



Carucel Sentrum Holding AS

Org.nr. 921428472

Selskapsregnskap 2020

(tall i hele tusen)

RESULTATREGNSKAP

	Note	2020
Driftskostnader		
Annen driftskostnad	4	308
Sum driftskostnader		308
Driftsresultat		(308)
Finansposter		
Finansinntekter	2, 3	9 631
Finanskostnader	2, 3	17 416
Sum finansposter		(7 785)
Resultat før skattekostnad		(8 093)
Skattekostnad	9	(1 780)
Årsresultat		(6 313)
Overføringer		
Avsatt til annen egenkapital	5	(6 313)
Sum overføringer		(6 313)

Penneo Dokumentnøkkel: 3FPJH-E8F0U-3ZOP0-55JUG-BL706-52L2H



Carucel Sentrum Holding AS

Org.nr. 921428472

Selskapsregnskap 2020

(tall i hele tusen)

BALANSE

	Note	2020
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Utsatt skattefordel	9	1 780
Sum immaterielle eiendeler		1 780
Finansielle anleggsmidler		
Investeringer i datterselskap	8, 10, 11	338 655
Lån til foretak i samme konsern	3, 8, 12	2 450
Andre langsiktige fordringer	8, 12	9 439
Sum finansielle anleggsmidler		350 544
Sum anleggsmidler		352 324
Omløpsmidler		
Fordringer		
Konsernfordringer	3, 8	9 582
Andre fordringer		2
Sum fordringer		9 584
Bankinnskudd og kontanter	9	8 276
Sum omløpsmidler		17 860
SUM EIENDELER		370 185

Penneo Dokumentnøkkel: 3FPJH-E8FOU-3ZOP0-55JUG-BL706-52L2H



Carucel Sentrum Holding AS

Org.nr. 921428472

Selskapsregnskap 2020

(tall i hele tusen)

BALANSE

	Note	2020
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital	5, 6	300
Sum innskutt egenkapital		300
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	5	(60 224)
Sum opptjent egenkapital		(60 224)
SUM EGENKAPITAL		(59 924)
GJELD		
Annen langsiktig gjeld		
Obligasjonslån	7, 8	423 000
Sum annen langsiktig gjeld		423 000
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld		29
Konserngjeld	3	3 106
Annen kortsiktig gjeld	8	3 973
Sum kortsiktig gjeld		7 108
SUM GJELD		430 108
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		370 185

Oslo, 30.04.2021

Carl Erik Krefting
Styreleder

Penneo Dokumentnøkkel: 3FPJH-E8FOU-3ZOP0-55JUG-BL706-52L2H



Carucel Sentrum Holding AS

Org.nr. 921428472

Selskapsregnskap 2020

(tall i hele tusen)

KONTANTSTRØMSOPPSTILLING

	NOTE	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad		(8 093)
Utbytte		49 545
Andre langsiktige periodiseringer		1 666
Endring i kundefordringer		0
Endring i leverandørgjeld		29
Endring i andre kortsiktige poster		3 971
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		47 118
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Kapitalinnskudd datterselskap ved gjeldskonvertering		(185 602)
Utbetalinger ved kjøp av nye konsernselskap		(313 147)
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		(498 748)
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	8	423 000
Endring i konsernmellomværender		(8 926)
Gjeldskonvertering	5	56 937
Utbetalinger knyttet til tilrettelegging av nytt obligasjonslån	8	(11 105)
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		459 907
Netto endring i likvider for perioden		8 276
Likviditetsbeholdning start av perioden		0
Likviditetsbeholdning 31.12		8 276

Penneo Dokumentnøkkel: 3FPJH-E8F0U-3ZOP0-55JUG-BL706-52L2H



Carucel Sentrum Holding AS

Org.nr. 921428472

Selskapsregnskap 2020

(tall i hele tusen)

Note 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for øvrig foretak. Det foreligger fortsatt usikkerhet tilknyttet den langsiktige virkningen av pandemien. Slik situasjonen er i dag er det ikke usikkerhet rundt fortsatt drift og forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Selskapet er stiftet 28. februar 2020.

Inntektsføring

Salg av tjenester inntektsføres etter hvert som de er levert.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

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.

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.

Skatt på avgitt konsernbidrag som er ført som økt kostpris på aksjer i andre selskaper, og skatt på mottatt konsernbidrag som er ført direkte mot egenkapitalen, er ført direkte mot skatt i balansen (føringen skjer mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på utsatt skatt).

Investeringer i datterselskap

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskap. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående.



Carucel Sentrum Holding AS

Org.nr. 921428472

Selskapsregnskap 2020

(tall i hele tusen)

Kundefordringer og andre fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell konkret vurdering av enkeltfordringer. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Kontantstrøm

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Likvider omfatter kontanter og bankinnskudd med bindingstid under 3 måneder.

Behandling av kostnader direkte knyttet til langsiktig gjeld

Kostnader som er direkte henførbare til etableringen av obligasjonslånet periodiseres lineært over lånets løpetid.

Penneo Dokumentnøkkel: 3FPJH-E8F0U-3ZOP0-55JUG-BL706-52L2H



Carucel Sentrum Holding AS

Org.nr. 921428472

Selskapsregnskap 2020

(tall i hele tusen)

Note 2 - FINANSPOSTER

	2020
Renteinntekter	49
Annen finansinntekt	9 582
Sum finansinntekt	9 631
Annen rentekostnad	12 408
Annen finanskostnad	5 008
Sum finanskostnad	17 416
Sum netto finansposter	(7 785)

Note 3 - NÆRSTÅENDE PARTER

Selskapets mellomværende med nærstående :	2020
Fordringer	
Lån til foretak i samme konsern	2 450
Til gode konsemlidrag	9 582
Sum	12 032
Gjeld	
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	3 106
Sum	3 106
Transaksjoner med nærstående :	2020
Renteinntekt:	5
Garantiprovisjon til datterselskap:	3 106
Sum transaksjoner	3 106

Penneo Dokumentnøkkel: 3FPJH-E8F0U-3ZOP0-55JUG-BL706-52L2H



Carucel Sentrum Holding AS

Org.nr. 921428472

Selskapsregnskap 2020

(tall i hele tusen)

Note 4 - LØNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSER MM

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2020

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

OTP

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Kostnadsført godtgjørelse til revisor fordeler seg slik:

	2020
Lovpålagte revisjonstjenester	30
Andre tjenester utenfor revisjonen	102
Sum revisjonskostnader	132

Penneo Dokumentnøkkel: 3FPJH-E8FOU-3ZOP0-55JUG-BL706-52L2H



Carucel Sentrum Holding AS

Org.nr. 921428472

Selskapsregnskap 2020

(tall i hele tusen)

Note 5 - EGENKAPITAL

Egenkapital:

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
<u>Årets endring i kapital:</u>				
Stiftelse 28.02.2020	100	4 789	0	4 889
Kontinuitetsgjennomskæring ved kjøp av datterselskaper	0	(61 526)	(53 911)	(115 437)
Gjeldskonvertering	200	56 737	0	56 937
Årets resultat	0	0	(6 313)	(6 313)
Egenkapital 31.12.	300	0	(60 224)	(59 924)

Selskapet har vesentlige merverdier i datterselskapene og det foreligger ingen fare for fortsatt drift.

Penneo Dokumentnøkkel: 3FPJH-E8FOU-3ZOP0-55JUG-BL706-52L2H



Carucel Sentrum Holding AS

Org.nr. 921428472

Selskapsregnskap 2020

(tall i hele tusen)

Note 6 - AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Aksjekapitalen i Carucel Sentrum Holding AS 31.12. består av følgende (i nok):

	Pålydende	Antall	Bokført
Ordinære aksjer	3	100 000	300 000
Sum		100 000	300 000

Selskapet har følgende aksjonærer:

Navn	Ordinære aksjer	Sum aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Carucel Eiendom AS	100 000	100 000	100,00 %	100,00 %
Totalt	100 000	100 000	100,00 %	100,00 %

Aksjene er likestilt.

Note 7 - ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsslutt:

Selskapet har ikke gjeld som forfaller om mer enn 5 år pr. 31.12.2020

Note 8 - PANTESIKRET GJELD OG SIKKERHETSSTILLELSER

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2020
Obligasjonslån	423 000
Sum	423 000

Påløpte renter på obligasjonslånet pr. 31.12.2020 er kr 3 948 000.

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for pantsikret gjeld:

Investering i datterselskap	338 655
Lån til datterselskap	12 032
Sum	350 687

Obligasjonslånet er også sikret ved pant i datterselskapets eiendommer og kundefordringer (factoringpant).

Pantet er begrenset til 656 040 NOKt. Eiendommene som er stilt til sikkerhet er:

- Vibes Gate 8, gnr 214, bnr 409 i Oslo kommune
- Frognerveien 2, gnr 211, bnr 89 i Oslo kommune
- Frognerveien 9B og C, gnr 213, bnr 121 og 122 i Oslo kommune
- Thereses Gate 51, gnr 216, bnr 240 i Oslo kommune

Covenants-krav i de ulike underkonsern:

- Loan to value
- Krav til minimum likviditet

Behandling av kostnader direkte knyttet til obligasjonslånet

Kostnader som er direkte henførbare til obligasjonslånet periodiseres lineært over lånets løpetid.

Balansførte transaksjonskostnader er 9 439 NOKt.



Carucel Sentrum Holding AS

Org.nr. 921428472

Selskapsregnskap 2020

(tall i hele tusen)

Note 9 - SKATT

	2020
Årets skattekostnad fremkommer slik:	
Betalbar skatt	0
Endring i utsatt skatt	(1 780)
Skattekostnad	(1 780)
Avstemning fra nominell til faktisk skattesats:	
Resultat før skatt	(8 093)
Forventet skattekostnad etter nominell skattesats (22 %)	(1 780)
<u>Skatteeffekten av følgende poster :</u>	
Kostnader uten fradrag / inntekter uten skatteplikt	0
Andre poster	0
Bokført skattekostnad	(1 780)
Effektiv skattesats	22 %
Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring:	
Skatteforpliktelse (-fordel)	2020
Fremførbart underskudd	(3 857)
Regnskapsmessige periodiseringer	2 077
Bokført utsatt skatteforpliktelse	(1 780)

Penneo Dokumentnøkkel: 3FPJH-E8F0U-3ZOP0-55JUG-BL706-52L2H



Carucel Sentrum Holding AS

Org.nr. 921428472

Selskapsregnskap 2020

(tall i hele tusen)

Note 10 - DATTERSELSKAP

Selskap	Forretnings- kontor	Eierandel og stemme-berettiget kapital	Årets resultat	EK pr. 31.12
Carucel Sentrum Holding AS				
Frognerveien 9B og C AS	Oslo	100 %	349	138 408
Listia Eiendom AS	Oslo	100 %	1 292	16 983
Thereses Gate 51 AS	Oslo	100 %	4 402	56 651
Vibes Gate 8 AS	Oslo	100 %	2 044	21 852

Penneo Dokumentnøkkel: 3FPJH-E8FOU-3ZOP0-55JUG-BL706-52L2H



Carucel Sentrum Holding AS

Org.nr. 921428472

Selskapsregnskap 2020

(tall i hele tusen)

Note 11 - BETYDELIGE TRANSAKSJONER I REGNSKAPSÅRET

Selskapet har i 2020 kjøpt 100% av aksjene i Listia Eiendom AS, Vibes gate 8 AS og Frognerveien 9B fra Carucel Eiendom AS. Kjøpene er behandlet etter reglene for kontinuitetsgjennomskjæring ettersom de er kjøpt fra morselskapet. Konsemverdiene tilhørende de kjøpte selskapene videreføres i konsernregnskapet til Carucel Sentrum Holding AS. Differansen mellom vederlaget og de bokførte verdiene som

Note 12 - FORDRINGER

Fordringer som forfaller mer enn ett år etter regnskapsslutt:

Konsernet har ikke fordringer som forfaller om mer enn 1 år pr. 31.12.2020. For behandling av fordring tilknyttet periodisering av kostnader direkte henførbare til obligasjonslånet. Se note 9.

Note 13 - HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Det foreligger ingen hendelser etter balansedagen som krever omtale i årsregnskapet 2020. Regnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

Penneo Dokumentnøkkel: 3FPJH-E8FOU-3ZOP0-55JUG-BL706-52L2H



Carucel Sentrum Holding AS

Org.nr. 921428472

Selskapsregnskap 2020

(tall i hele tusen)

Note 14 - FINANSIELL RISIKO

Selskapets aktiviteter medfører finansiell risiko i hovedsak knyttet til renter, kreditt og likviditet. Selskapet styrer risikoen ut fra en målsetting om å sikre mest mulige forutsigbare kontantstrømmer, og for å sikre tilstrekkelig likviditet til å møte naturlige svingninger i arbeidskapitalbehovet.

Valutarisiko

Selskapets inntekter er i norske kroner.

Likviditetsrisiko

Situasjonen rundt spredningen av koronavirus i Norge har skapt en urolig markedssituasjon og tiltakene som er tatt for å hindre spredningen påvirker konsernets leietakere. Utviklingen av den pågående pandemien er usikker, men styret er av den oppfatningen at markedsutviklingen vil normalisere seg etter hvert som innbyggerne i Norge blir vaksinert. Selskapet opplever situasjonen som midlertidig og det er tatt grep for å sikre eventuelle kortsiktige likviditetsbehov som følge av usikkerheten. Det vil være kredittisiko knyttet til husleie fra leietakere i datterselskapene, men risikoen for at leietaker ikke har evne til å oppfylle sine forpliktelser fremover utover det som allerede er avsatt til tap anses som lav. Før den pågående pandemien har det historisk vært lite tap på fordringer. Risikoen søkes sikret med depositum eller bankgarantier fra leietagere, gode kredittrutiner og tett oppfølging av utestående kundefordringer.

Renterisiko

Pr. 31.12.2020 hadde konsernet eksternt gjeld på totalt 423 MNOK. Gjelden renteberegnes basert på fast rente. Dette innebærer at konsernet ikke bærer noen risiko i forhold til utviklingen i rentemarkedet knyttet til fremtidige rentekostnader.

Note 15 - SEGMENTINFORMASJON

Selskapet har virksomhet kun i Oslo, Norge.



PENNEO

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

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

Carl Erik Krefting

Styreleder

Serienummer: 9578-5994-4-4060711

IP: 193.213.xxx.xxx

2021-04-30 13:56:04Z



Penneo Dokumentnøkkel: 3FPJH-E8FOU-3ZOP0-55JUG-BL706-52L2H

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Carucel Sentrum Holding AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Carucel Sentrum Holding AS sitt årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Carucel Sentrum Holding AS per 31. desember 2020 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 konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Carucel Sentrum Holding AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble 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.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen.

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



I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 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 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 årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap 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 og konsernets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.



BDO AS

Eivin Redbo
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QDJ4A-YFMX-4CEPW-UZKBJ-PLPWL-MXBUE



PENNEO

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

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

Eivin Aleksander Redbo

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5998-4-832041

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-30 13:30:12Z



Penneo Dokumentnøkkel: QDJ4A-YFMVX-4CEPW-UZKBJ-PLPWL-MXBUE

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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