



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 11.12.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 17.12.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | 8 | 13 587 647 | 24 983 799 |
| Annen driftsinntekt | 8 | 3 840 000 | 3 120 000 |
| Sum inntekter | | 17 427 647 | 28 103 799 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 14 837 073 | 24 256 541 |
| Lønnskostnad | 9 | 2 685 814 | 2 389 282 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 4 | 693 079 | 12 150 |
| Annen driftskostnad | 4, 9 | 1 965 282 | 1 485 386 |
| Sum kostnader | | 20 181 247 | 28 143 358 |
| Driftsresultat | | -2 753 600 | -39 560 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap | | 1 477 564 | 2 439 308 |
| Inntekt på investering i tilknyttet selskap | 12 | | |
| Annen renteinntekt | | 38 967 | 159 956 |
| Annen finansinntekt | | 41 681 | 2 099 |
| Sum finansinntekter | | 1 558 212 | 2 601 363 |
| Annen rentekostnad | | 3 941 200 | 2 856 208 |
| Annen finanskostnad | | 77 572 | 345 456 |
| Sum finanskostnader | | 4 018 772 | 3 201 664 |
| Netto finans | | -2 460 560 | -600 300 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -5 214 160 | -639 860 |
| Skattekostnad på resultat | 10 | -1 147 102 | -140 769 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -4 067 058 | -499 091 |
| Årsresultat | | -4 067 058 | -499 091 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -4 067 058 | -499 091 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-------------------|-----------------|
| Totalresultat | | -4 067 058 | -499 091 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overført fra annen egenkapital | | -4 067 058 | -499 091 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -4 067 058 | -499 091 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utvikling | 4 | | |
| Utsatt skattefordel | 10 | 3 444 498 | 2 297 396 |
| Goodwill | 4 | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 3 444 498 | 2 297 396 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | | 28 911 321 | 6 450 200 |
| Maskiner og anlegg | | 223 250 | |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | 3, 4 | 173 317 | 166 017 |
| Sum varige driftsmidler | | 29 307 888 | 6 616 217 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 1 | 21 986 400 | 21 986 400 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 1, 12 | | |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 12 | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 21 986 400 | 21 986 400 |
| Sum anleggsmidler | | 54 738 785 | 30 900 012 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | 3, 5 | 49 474 083 | 24 871 034 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 3 | 203 143 | 244 983 |
| Andre kortsiktige fordringer | 3, 9 | 2 254 343 | 9 975 725 |
| Sum fordringer | | 2 457 487 | 10 220 709 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 2 | 1 940 774 | 1 464 656 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 940 774 | 1 464 656 |
| Sum omløpsmidler | | 53 872 344 | 36 556 399 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---------------------------------------|---------|--------------------|-------------------|
| SUM EIENDELER | | 108 611 129 | 67 456 412 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 6 | 105 000 | 105 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 105 000 | 105 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Fond for vurderingsforskjeller | 12 | | |
| Udekket tap | | 4 275 353 | 208 295 |
| Sum opptjent egenkapital | | -4 275 353 | -208 295 |
| Sum egenkapital | 11 | -4 170 353 | -103 295 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 3, 4, 7 | 70 312 500 | 37 833 332 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 3, 4 | 27 500 000 | 22 500 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 97 812 500 | 60 333 332 |
| Sum langsiktig gjeld | | 97 812 500 | 60 333 332 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 3, 7 | | |
| Leverandørgjeld | | 5 790 746 | 2 156 351 |
| Betalbar skatt | 10 | | |
| Skyldig offentlige avgifter | | 400 233 | 535 090 |
| Annen kortsiktig gjeld | 3 | 8 778 002 | 4 534 934 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 14 968 982 | 7 226 375 |
| Sum gjeld | | 112 781 482 | 67 559 707 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 108 611 129 | 67 456 412 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|
|---------------------|-------------|-------------|-------------|



Konsernets resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | 8 | 104 040 201 | 123 001 913 |
| Andre driftsinntekter | 8 | 439 603 | 252 263 |
| Sum inntekter | | 104 479 804 | 123 254 176 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 78 685 155 | 93 799 927 |
| Lønnskostnader | 9 | 15 064 329 | 15 083 519 |
| Avskrivning driftsmidler og immat.eiendeler | 4 | 2 003 714 | 1 951 541 |
| Annen driftskostnad | 4, 9 | 10 109 419 | 9 289 531 |
| Sum kostnader | | 105 862 617 | 120 124 518 |
| Driftsresultat | | -1 382 813 | 3 129 659 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 100 722 | 236 212 |
| Annen finansinntekt | | 41 681 | 2 099 |
| Sum finansinntekter | | 142 402 | 238 311 |
| Annen rentekostnad | | 3 944 099 | 2 856 964 |
| Annen finanskostnad | | 81 955 | 345 456 |
| Sum finanskostnader | | 4 026 054 | 3 202 420 |
| Netto finans | | -3 883 652 | -2 964 109 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -5 266 465 | 165 550 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 10 | -1 146 451 | 11 063 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -4 120 014 | 154 487 |
| Årsresultat | | -4 120 014 | 154 487 |
| Minoritetsinteresser | 11 | | |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -4 120 014 | 154 487 |
| Totalresultat | | -4 120 014 | 154 487 |



Konsernets resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-------------------|----------------|
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Konsernbidrag | | -1 | |
| Overført fra annen egenkapital | | -4 120 013 | 154 487 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -4 120 014 | 154 487 |



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|--------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Forskning og utvikling | 4 | | |
| Utsatt skattefordel | 10 | 3 459 798 | 2 313 347 |
| Goodwill | 4 | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 3 459 798 | 2 313 347 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | | 33 876 481 | 11 672 698 |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | 3, 4 | 6 946 778 | 7 580 469 |
| Sum varige driftsmidler | | 40 823 259 | 19 253 167 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 1 | | |
| Sum anleggsmidler | | 44 283 057 | 21 566 513 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | 3, 5 | 55 402 530 | 30 581 877 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 3 | 363 921 | 369 849 |
| Fordring på konsernselskap | 3 | | |
| Andre fordringer | 3, 9 | 8 236 815 | 12 237 500 |
| Sum fordringer | | 8 600 737 | 12 607 349 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 2 | 3 457 853 | 3 179 272 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 3 457 853 | 3 179 272 |
| Sum omløpsmidler | | 67 461 120 | 46 368 498 |
| SUM EIENDELER | | 111 744 177 | 67 935 012 |



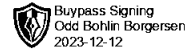
Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---------------------------------------|---------|--------------------|-------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 6 | 105 000 | 105 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 105 000 | 105 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | -7 712 868 | -3 592 855 |
| Sum opptjent egenkapital | | -7 712 868 | -3 592 855 |
| Sum egenkapital | 11, 12 | -7 607 868 | -3 487 855 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 3, 4, 7 | 70 312 500 | 37 833 332 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 3, 4 | 27 500 000 | 22 500 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 97 812 500 | 60 333 332 |
| Sum langsiktig gjeld | | 97 812 500 | 60 333 332 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 3, 7 | | |
| Leverandørgjeld | | 14 135 265 | 6 504 520 |
| Betalbar skatt | 10 | | 92 380 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 1 195 488 | 1 346 111 |
| Annen kortsiktig gjeld | 3 | 6 208 791 | 3 146 524 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 21 539 544 | 11 089 535 |
| Sum gjeld | | 119 352 044 | 71 422 867 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 111 744 177 | 67 935 012 |



Stiansen & Co AS

Statsautoriserte revisorer



Til generalforsamlingen i

Kastellet Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Kastellet Eiendom AS' årsregnskap som viser et underskudd for selskapsregnskapet på kr 4.067.058,- og et underskudd for konsernregnskapet på kr 4.120.014,- og som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og.
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å

Telefon: +47 66 84 88 40
E-mail: firmapost@stiansen.no
www.stiansen.no

Postadr.: Postboks 174, N-1378 Nesbru
Revisor-/foretaksnr: NO 962 990 746 MVA
Medlemmer av Den norske Revisorforening

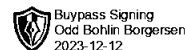


AN ASSOCIATION OF
INDEPENDENT ACCOUNTING &
FINANCIAL ADVISORY BUSINESSES



Stiansen & Co AS

Statsautoriserte revisorer



rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 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 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>

Nesbru, 11.12.2023

Stiansen & Co AS

Odd Bohlin Borgersen

Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Revisjonsberetning for Kastellet Eiendom AS– side 2

Telefon: +47 66 84 88 40
E-mail: firmapost@stiansen.no
www.stiansen.no

Postadr.: Postboks 174, N-1378 Nesbru
Revisor-/foretaksnr: NO 962 990 746 MVA
Medlemmer av Den norske Revisorforening



AN ASSOCIATION OF
INDEPENDENT ACCOUNTING &
FINANCIAL ADVISORY BUSINESSES



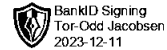
| Kastellet Eiendom AS | | | | | |
|-------------------------------|-------------------|---|----------------|--------------------|--------------------|
| Resultat - mor/konsern | | | | | |
| Morselskap | | | Konsern | | |
| 2022 | 2021 | | Note | 2022 | 2021 |
| 17 427 647 | 28 103 799 | Driftsinntekter og driftskostnader | | | |
| 0 | 0 | Salgsinntekt | 8 | 104 040 201 | 123 001 913 |
| <u>17 427 647</u> | <u>28 103 799</u> | Andre driftsinntekter | 8 | 439 603 | 252 263 |
| | | Sum driftsinntekter | | <u>104 479 804</u> | <u>123 254 176</u> |
| 14 837 073 | 24 256 541 | Varekostnad | | 78 685 155 | 93 799 927 |
| 2 685 814 | 2 389 282 | Lønnskostnader | 9 | 15 064 329 | 15 083 519 |
| 693 079 | 12 150 | Avskrivning driftsmidler og immat.eiendeler | 4 | 2 003 714 | 1 951 541 |
| 1 965 282 | 1 485 386 | Annen driftskostnad | 4, 9 | 10 109 419 | 9 289 531 |
| <u>20 181 247</u> | <u>28 143 358</u> | Sum driftskostnader | | <u>105 862 617</u> | <u>120 124 518</u> |
| <u>-2 753 600</u> | <u>-39 560</u> | Driftsresultat | | <u>-1 382 813</u> | <u>3 129 659</u> |
| | | Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| 1 477 564 | 2 439 308 | Inntekt på investering i tilknyttet selskap | | 0 | 0 |
| 38 967 | 159 956 | Annen renteinntekt | | 100 722 | 236 212 |
| 41 681 | 2 099 | Annen finansinntekt | | 41 681 | 2 099 |
| 3 941 200 | 2 856 208 | Annen rentekostnad | | 3 944 099 | 2 856 964 |
| 77 572 | 345 456 | Annen finanskostnad | | 81 955 | 345 456 |
| <u>-2 460 560</u> | <u>-600 300</u> | Resultat av finanskostnader | | <u>-3 883 652</u> | <u>-2 964 109</u> |
| -5 214 160 | -639 860 | Ordinært resultat før skattekostnad | | -5 266 465 | 165 550 |
| -1 147 102 | -140 769 | Skattekostnad på ordinært resultat | 10 | -1 146 451 | 11 063 |
| <u>-4 067 058</u> | <u>-499 091</u> | Ordinært resultat | | <u>-4 120 014</u> | <u>154 487</u> |
| <u>-4 067 058</u> | <u>-499 091</u> | Årets resultat | | <u>-4 120 014</u> | <u>154 487</u> |
| <u>-4 067 058</u> | <u>-499 091</u> | Årsresultat etter minoritetens andel | | <u>-4 120 014</u> | <u>154 487</u> |
| | | Overføringer | | | |
| 0 | 0 | Avsatt konsernbidrag | | | |
| 4 067 058 | 499 091 | Overført fra annen egenkapital | | | |
| <u>-4 067 058</u> | <u>-499 091</u> | Sum disponert | | | |



| Kastellet Eiendom AS | | | | | |
|----------------------------------|-------------------|--------------------------------------|----------------|--------------------|-------------------|
| Balanse - mor/konsern | | | | | |
| Morselskap | | | Konsern | | |
| 2022 | 2021 | Eiendeler | Note | 2022 | 2021 |
| Anleggsmidler | | | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | | | |
| 3 444 498 | 2 297 396 | Utsatt skattefordel | 10 | 3 459 798 | 2 313 347 |
| <u>3 444 498</u> | <u>2 297 396</u> | Sum immaterielle eiendeler | | <u>3 459 798</u> | <u>2 313 347</u> |
| Varige driftsmidler | | | | | |
| 28 923 821 | 6 452 700 | Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | | 33 876 481 | 11 672 698 |
| 384 067 | 163 517 | Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | 3, 4 | 6 946 778 | 7 580 469 |
| <u>29 307 888</u> | <u>6 616 217</u> | Sum varige driftsmidler | | <u>40 823 259</u> | <u>19 253 167</u> |
| Finansielle anleggsmidler | | | | | |
| 21 986 400 | 21 986 400 | Investeringer i datterselskap | 1 | 0 | 0 |
| <u>21 986 400</u> | <u>21 986 400</u> | Sum finansielle anleggsmidler | | <u>0</u> | <u>0</u> |
| <u>54 738 785</u> | <u>30 900 012</u> | Sum anleggsmidler | | <u>44 283 057</u> | <u>21 566 513</u> |
| Omløpsmidler | | | | | |
| 49 474 083 | 24 871 034 | Lager av varer og annen beholdning | 3, 5 | 55 402 530 | 30 581 877 |
| Fordringer | | | | | |
| 213 143 | 244 983 | Kundefordringer | 3 | 363 921 | 369 849 |
| 2 994 343 | 9 975 725 | Andre fordringer | 3, 9 | 8 236 815 | 12 237 500 |
| <u>3 207 487</u> | <u>10 220 709</u> | Sum fordringer | | <u>8 600 737</u> | <u>12 607 349</u> |
| 1 940 774 | 1 464 656 | Bankinnskudd, kontanter o.l. | 2 | 3 457 853 | 3 179 272 |
| <u>54 622 344</u> | <u>36 556 399</u> | Sum omløpsmidler | | <u>67 461 120</u> | <u>46 368 498</u> |
| <u>109 361 129</u> | <u>67 456 412</u> | Sum eiendeler | | <u>111 744 177</u> | <u>67 935 012</u> |



Kastellet Eiendom AS



BankID Signing
Tor-Odd Jacobsen
2023-12-11

Noter til regnskapet for 2022

Regnskapsprinsipper

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

Konsolideringsprinsipper

Kastellet Eiendom AS eier 100% av aksjene i Stovner Dagligvare og Kastellet Dagligvare AS. Dette representerer 100 % 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 varekretsløpet. 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 uspesifisert 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.

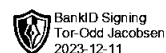
Valuta

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

BankID Signing
Tor-Odd Jacobsen
2023-12-11**Kastellet Eiendom AS**

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 Datterselskaper

(Alle tall i 1000)

Mor

| Datterselskaper | Forretningskontor | Eierandel | Stemmeandel |
|-------------------------|-------------------|-----------|-------------|
| Kastellet Dagligvare AS | Oslo | 100 % | 100 % |
| Stovner dagligvare AS | Oslo | 100 % | 100 % |

Note 2 Bundne bankmidler

(Alle tall i 1000)

Av samlet bankbeholdning utgjør bundne midler kr 113 for mor og kr 449' for konsernet.

Note 3 Fordringer og gjeld

(Alle tall i 1000)

| Fordringer med forfall senere enn ett år | Mor | | Konsernet | |
|--|----------|----------|-----------|----------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Andre kortsiktige fordringer | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Andre langsiktige fordringer | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sum | 0 | 0 | 0 | 0 |

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år

| | | | | |
|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 70 312 | 37 833 | 70 312 | 37 833 |
| Annen langsiktig gjeld | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sum | 70 312 | 37 833 | 70 312 | 37 833 |

Gjeld sikret ved pant 87 812 45 333 87 812 45 333

Pantsatte eiendeler:

Varige driftsmidler 29 308 6 616 40 823 19 253

Varer 49 474 9 870 55 402 15 581

Tinglyst pant 88 000 45 000 88 000 45 000

Mellomværende med selskap i samme konsern

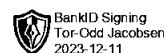
Kundefordringer 0 0

Kortsiktig fordring 1 477 2 439

Langsiktig fordring

Kortsiktig gjeld 4 913 3 512

Kastellet Eiendom AS



Kastellet Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 4 Varige driftsmidler

(Alle tall i 1000)

| Konsernet | Maskiner, inventar | Bygg og annen eiendom | Sum |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------------|---------------|
| Type anleggsmiddel | | | |
| Ansk.kost 1.1. | 23 398 | 19 980 | 43 379 |
| Årets tilgang | 487 | 23 087 | 23 574 |
| Årets avgang | | | 0 |
| Anskaffelseskost 31.12. | 23 885 | 43 067 | 66 952 |
| Akk. avskr. 31.12. | -15 818 | -8 307 | -24 125 |
| Akk. nedskr. 31.12. | | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr. 31.12. | 8 067 | 34 760 | 42 827 |
| | | | 0 |
| Årets avskrivninger | 1 120 | 883 | 2 003 |
| Årets nedskrivninger | 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)

| | Ikke balanseførte leieavtaler | Fast eiendom |
|-------------------------------------|------------------------------------|--------------|
| * Maskiner og inventar 5-10 år | | |
| * Goodwill 5 år | | |
| * Tomter, Bygg og eiendon 0 - 40 år | Årlig leie | 935 |
| | Leieavalens varighet ved inngåelse | 7-10 år |

(Alle tall i 1000)

| Morselskapet | Tomter | Maskiner, inventar | Tomter, Bygg og annen | Sum |
|---------------------------------|--------------|-----------------------|-----------------------------|---------------|
| Type anleggsmiddel | | | | |
| Ansk.kost 1.1. | 2 000 | 184 | 11 327 | 13 512 |
| Årets tilgang | | 298 | 23 087 | 23 385 |
| Årets avgang | | 0 | | 0 |
| Anskaffelseskost 31.12. | 2 000 | 482 | 34 414 | 36 896 |
| Akk. avskr. 31.12. | 0 | -98 | -7 490 | -7 589 |
| Akk. nedskr. 31.12. | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr. 31.12. | 2 000 | 384 | 26 924 | 29 308 |
| Årets avskrivninger | 0 | 79 | 616 | 694 |

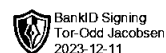
Note 5 Varer

(Alle tall i 1000)

| Konsernet | Mor | | Konsernet | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Lager av innkjøpte varer for videresalg | 0 | 0 | 5 928 | 5 711 |
| Oppføring av eiendom for salg | 50 974 | 24 871 | 50 974 | 24 871 |
| Nedvurdering kostpris | -1 500 | 0 | -1 500 | 0 |
| Sum | 49 474 | 24 871 | 55 403 | 30 582 |

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

Kastellet Eiendom AS

**Kastellet Eiendom AS**

Noter til regnskapet for 2022

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.

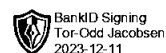
Note 8 Salgsinntekter

(Alle tall i 1000)

| Pr. Virksomhetsområde | Mor | | Konsernet | |
|------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Ordinært varesalg | 0 | 0 | 90 819 | 98 019 |
| Utleie av fast eiendom | 4 509 | 3 648 | 669 | 527 |
| Salg av eiendom | 12 552 | 24 456 | 12 552 | 24 456 |
| Andre driftsinntekter | 366 | 0 | 440 | 252 |
| Sum | 17 427 | 28 104 | 104 480 | 123 254 |

Geografisk fordeling

| | | | | |
|------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| Norge | 17 427 | 28 104 | 104 480 | 123 254 |
| Sum | 17 427 | 28 104 | 104 480 | 123 254 |

BankID Signing
Tor-Odd Jacobsen
2023-12-11**Kastellet Eiendom AS**

Noter til regnskapet for 2022

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

(Alle tall i 1000)

| Lønnskostnader | Mor | | Konsernet | |
|--------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Lønninger | 2 285 | 2 070 | 12 654 | 12 845 |
| Arbeidsgiveravgift | 335 | 298 | 1 819 | 1 837 |
| Pensjonskostnader | 16 | 8 | 207 | 163 |
| Andre ytelser | 50 | 13 | 385 | 239 |
| Sum | 2 686 | 2 389 | 15 064 | 15 084 |

Morselskapet har i 2022 sysselsatt 1,5 årsverk, mens det i konsernet er sysselsatt 27 årsverk i 2022.

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

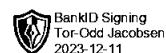
| Ytelser til ledende personer i mor | Daglig leder | Styret |
|------------------------------------|--------------|--------|
| Lønn | 1 636 | 0 |
| Pensjonsutgifter | 33 | 0 |
| Annen godtgjørelse | 35 | 0 |

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar i 2022 utgjorde i mor kr 96' og kr 271' i konsernet.

Honoraret fordeler seg som følger:

| | Mor | Konsern |
|------------------|-----------|------------|
| | eksl. mva | eksl. mva |
| Ordinær revisjon | 65 | 187 |
| Andre tjenester | 31 | 85 |
| | <u>96</u> | <u>271</u> |

BankID Signing
Tor-Odd Jacobsen
2023-12-11**Kastellet Eiendom AS**

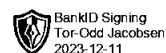
Noter til regnskapet for 2022

Note 10 Skatt

(Alle tall i 1000)

| | Mor | | Konsernet | |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Årets skattekostnad fordeler seg på: | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Betalbar skatt | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Endring utsatt skatt | -1 147 | 0 | -1 147 | |
| Sum skattekostnad | -1 147 | 0 | -1 147 | 0 |
| Beregning av årets skattegrunnlag: | | | | |
| Resultat før skattekostnad | -5 214 | -640 | -5 266 | 166 |
| Permanente forskjeller | | | 6 | |
| Endring i midlertidige forskjeller | 1 371 | -327 | 1 046 | -713 |
| Anvendt fremførbart underskudd | | | | |
| korrigering negativ alminnelig inntekt | | | -4 214 | 967 |
| Årets skattegrunnlag | -3 843 | -967 | -8 428 | -547 |
| 22 % betalbar skatt | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Oversikt over midlertidige forskjeller: | | | | |
| Varelager | -1 500 | | -1 500 | 0 |
| Driftsmidler | -1 702 | -1 856 | -2 753 | -3 234 |
| Fordringer | | | -8 | -8 |
| G7T - konto | 101 | 126 | 101 | 126 |
| Inntektsført utbytte | | | | |
| Underskudd til fremføring | -12 556 | -8 713 | -12 928 | -8 713 |
| Ikke utlignede forskjeller | | | 1 363 | 1 314 |
| Sum | -15 657 | -10 443 | -15 725 | -10 515 |
| 22 % utsatt skatt/-utsatt skattefordel | -3 444 | -2 297 | -3 460 | -2 313 |
| Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt: | | | | |
| 22 % av resultat før skatt | -1 147 | -141 | -1 159 | 36 |
| Permanente forskjeller | 0 | 0 | 1 | 0 |
| Andre endringer | 0 | 0 | 11 | -330 |
| Endring skattesat | 0 | | 0 | |
| Beregnet skattekostnad | -1 147 | -141 | -1 146 | -294 |

Kastellet Eiendom AS

BankID Signing
Tor-Odd Jacobsen
2023-12-11**Kastellet Eiendom AS**

Noter til regnskapet for 2022

Note 11 Egenkapital

(Alle tall i 1000)

| Mor | AS- kapital | Overkurs- fond | Annen egenkapital | | Sum |
|-----------------------------|----------------|-------------------|----------------------|---------------|---------------|
| Egenkapital 31.12.21 | 105 | 0 | | -208 | -103 |
| Utbytte | | | | | 0 |
| Andre endringer | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 0 | -4 067 | -4 067 |
| Egenkapital 31.12.22 | 105 | 0 | 0 | -4 275 | -4 170 |

| Konsern | AS- kapital | Overkurs- fond | Fond for vurderings- forskjell | Annen egenkapital | Minoritets- andel | Sum |
|-----------------------------|----------------|-------------------|--------------------------------------|----------------------|----------------------|---------------|
| Egenkapital 31.12.21 | 105 | 0 | 0 | -3 593 | | -3 488 |
| Utbytte | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Andre endringer | 0 | 0 | | | | 0 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 0 | -4 120 | | -4 120 |
| Egenkapital 31.12.22 | 105 | 0 | 0 | -7 713 | 0 | -7 608 |

Note 12 Fortsatt drift

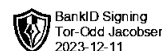
Basert på innhentede verddivurderinger foreligger det merverdier i morselskapets eiendommer på minst 50 mnok. Styret mener av den grunn at det ikke er usikkerhet tilknyttet fortsatt drift pr 31.12.22. Se også omtale i årsberetningen.

**Kastellet Eiendom AS****Kontantstrømoppstilling**

(Alle tall i 1000)

| Morselskap | | | Konsern | |
|-------------------|---------------|---|----------------|----------------|
| 2022 | 2021 | | 2022 | 2021 |
| -5 214 | -640 | Likvider tilført / brukt på virksomheten: | | |
| 0 | 0 | Resultat før skatt | -5 266 | 166 |
| 693 | 12 | Betalbar skatt | -92 | -11 |
| | | Ordinære avskrivninger | 2 004 | 1 951 |
| | | Gevinst ved salg av anleggsmidler | | |
| -20 937 | -11 341 | Endring i varer, kundefordringer og leverandør | -17 184 | -10 500 |
| 11 840 | 2 259 | Endring i andre tidsavgrensingsposter | 6 912 | -4 229 |
| -13 618 | -9 710 | Netto likviditetsendring fra virksomheten | -13 627 | -12 623 |
| | | Likvider tilført / brukt på investeringer: | | |
| -23 385 | -165 | Investeringer i varige driftsmidler | -23 574 | -1 445 |
| | | Salg av anleggsmidler (salgssum) | | |
| 0 | 0 | Endring i andre investeringer | | |
| -23 385 | -165 | Netto likviditetsendring fra investeringer | -23 574 | -1 445 |
| | | Likvider tilført / brukt på finansiering: | | |
| 37 479 | 8 333 | Opptak av ny gjeld (kortsiktig og langsiktig) | 37 479 | 8 333 |
| 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 |
| 37 479 | 8 333 | Netto likviditetsendring fra finansiering | 37 479 | 8 333 |
| 476 | -1 542 | Netto endring i likvider i året | 279 | -5 735 |
| 1 465 | 3 006 | Kontanter og bankinnskudd per 01.01 | 3 179 | 8 913 |
| 1 941 | 1 465 | Kontanter og bankinnskudd per 31.12 | 3 458 | 3 179 |

Kastellet Eiendom AS



BankID Signing
Tor-Odd Jacobsen
2023-12-11

KASTELLET EIENDOM AS Styrets årsberetning 2022

VIRKSOMHETENS ART

KASTELLET EIENDOM AS er et eiendomsselskap som driver utleie og utvikling av eiendom, og er morselskap for 2 dagligvare selskaper. Selskapet driver sin virksomhet fra fast adresse i Oslo kommune.

Konsernet består av selskapene Kastellet Dagligvare AS, Stovner Dagligvare AS og Kastellet Eiendom AS. Selskapene er lokalisert i Oslo.

FORTSATT DRIFT

Datterselskapet Kastellet Dagligvare AS har, og har alltid hatt, en sunn og god drift og bidrar med konsernbidrag på NOK 1,5mill i 2022. Datterselskapet Stovner Dagligvare gikk med et tilnærmet nullresultat i 2022. Begge datterselskapene har solid egenkapital.

Likviditeten i datterselskapene er god. Selskapene har ekstern styreledelse.

I morselskapet Kastellet Eiendom AS foreligger det betydelige merverdier i eiendom. Det er innhentet takster på selskapets eiendommer som dokumenterer at det foreligger betydelige merverdier utover den bokførte verdien av eiendelene. Selskapets eiendom i Lambertseterveien 7 er verdivurdert til NOK ca 60mill, noe som alene representerer en merverdi utover balanseført historisk kost på i overkant av 50 mill. Selskapet eier også flere tomter for utvikling med boliger og hytter for salg. Et antall av disse er igangsatte utbyggingsprosjekter.

De igangsatte utbyggingsprosjekter har vært kapitalkrevende, noe som har lagt press på morselskapets likviditet. På tidspunktet for avleggelse av årsregnskapet er det inngått avtaler om salg av Stovnerveien 54, to hytter i Vrådal (en ferdigstilt og en tilnærmet ferdigstilt), og en fritidsleilighet i Vrådal. Alle avtalene med avtalt overtakelse i løpet av 1. tertial 2024. Samlet vil disse salgene frigjøre ca 10 mill i likviditet etter at lån på disse eiendommene er gjort opp. I tillegg har selskapet flere hytter og fritidsleiligheter som er ferdigstilt og klare for salg. Disse vil trolig også selges til sommer godt over det de er belånt med, og dermed tilføre likviditet.

Basert på dette mener styret at selskapets egenkapital og likviditet er forsvarlig. 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 2022 på minus 4,1 mnok mot et resultat i 2021 på -0,5 mnok. Morselskapet har pr. 31.12.2022 en bokført egenkapital på - 4,2 mnok.

Konsernet omsatte i 2022 for totalt NOK 104,5mill mot 123,2mill i 2021. Resultatet etter skatt ble - 4,1 mnok i 2022 mot 0,2mnok i 2021

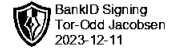
Egenkapitalen pr 31.12.22 er i konsernet negativ med - 7,6 mnok, mot minus 3,5 mnok i 2021.

FORSKNINGS- OG UTVIKLINGSAKTIVITETER

Selskapet og konsernet har ikke hatt kostnader til forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2022.

ARBEIDSMILJØ, PERSONELL, LIKESTILLING OG FORSIKRING

Morselskapet sysselsatte 2 personer i 2022 (1,8 årsverk). Det var ikke sykefravær i 2022. For konsernet var sykefraværet på totalt under 2%. 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.

Det er ikke tegnet ansvarsforsikring for styrets medlemmer.

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 framtidsutsikter 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 driftstilknnyttede 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, 11. desember 2023

Tor Odd Jacobsen
Styreleder