



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	991 953 531
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	SØYLEN EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Fridtjof Nansens plass 4 0160 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2019 - 31.12.2019
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
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:	MALLING & CO FORVALTNING AS
--	-----------------------------

Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	26.08.2020
---	------------

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert

År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 10.10.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	451 103	143 718
Sum kostnader		451 103	143 718
Driftsresultat		-451 103	-143 718
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6	523 863 558	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	3 146 488	155 178
Annen renteinntekt		55 004	2 028
Sum finansinntekter		527 065 050	157 206
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	7 640 118	3 203 564
Annen rentekostnad		29 143	0
Annen finanskostnad		0	318 255
Sum finanskostnader		7 669 261	3 521 819
Netto finans		519 395 789	-3 364 613
Ordinært resultat før skattekostnad		518 944 686	-3 508 331
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-828 925	-680 896
Ordinært resultat etter skattekostnad		519 773 611	-2 827 435
Årsresultat		519 773 611	-2 827 435
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		519 773 611	-2 827 435
Sum overføringer og disponeringer	3	519 773 611	-2 827 435



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	1 990 994	1 162 069
Sum immaterielle eiendeler		1 990 994	1 162 069
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	222 249 496	222 249 496
Lån til foretak i samme konsern	4	0	118 155 178
Sum finansielle anleggsmidler		222 249 496	340 404 674
Sum anleggsmidler		224 240 490	341 566 743
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		663	0
Andre fordringer		0	1 186
Konsernfordringer	4	88 096 364	0
Sum fordringer		88 097 027	1 186
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 182 433	4 440 532
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 182 433	4 440 532
Sum omløpsmidler		92 279 460	4 441 718
SUM EIENDELER		316 519 950	346 008 461
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3,5	193 343	917 403



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Overkurs	3	57 012 864	57 012 864
Sum innskutt egenkapital		57 206 207	57 930 267
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	28 030 798	64 674 821
Sum opptjent egenkapital		28 030 798	64 674 821
Sum egenkapital		85 237 005	122 605 088
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	230 766 577	223 381 520
Sum annen langsiktig gjeld		230 766 577	223 381 520
Sum langsiktig gjeld		230 766 577	223 381 520
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	BDO AS		
Leverandørgjeld		4 558	0
Skyldige offentlige avgifter		432 114	0
Annen kortsiktig gjeld		79 695	21 853
Sum kortsiktig gjeld		516 367	21 853
Sum gjeld		231 282 944	223 403 373
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		316 519 949	346 008 461



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		31 010 000	
Annen driftsinntekt	8,16	175 876 000	
Sum inntekter		206 886 000	
Kostnader			
Lønnskostnad	4	3 831 000	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	10 025 000	
Annen driftskostnad	4	15 854 000	
Sum kostnader		29 710 000	
Driftsresultat		177 176 000	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	2,7	22 796 000	
Sum finansinntekter		22 796 000	
Annen finanskostnad	2,7	37 446 000	
Sum finanskostnader		37 446 000	
Netto finans	2	-14 650 000	
Ordinært resultat før skattekostnad		162 526 000	0
Skattekostnad på ordinært resultat	14	-1 949 000	
Ordinært resultat etter skattekostnad		164 475 000	0
Årsresultat		164 475 000	0
Minoritetsinteresser		5 982 000	
Årsresultat etter minoritetsinteresser		158 493 000	



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Leierett	5	23 256 000	8 000 000
Sum immaterielle eiendeler		23 256 000	8 000 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,13	446 998 000	447 689 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	1 116 000	1 411 000
Sum varige driftsmidler	5	448 114 000	449 100 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	8	18 458 000	53 746 000
Andre fordringer	3	0	118 155 000
Sum finansielle anleggsmidler		18 458 000	171 901 000
Sum anleggsmidler		489 828 000	629 001 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 082 000	3 111 000
Andre fordringer	6	2 998 000	113 922 000
Sum fordringer		4 080 000	117 033 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	22 758 000	55 840 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		22 758 000	55 840 000
Sum omløpsmidler		26 838 000	172 873 000
SUM EIENDELER		516 666 000	801 874 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	10	193 000	917 000
Sum innskutt egenkapital		193 000	917 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	22 833 000	421 483 000
Minoritetsinteresser	9	9 131 000	17 303 000
Sum opptjent egenkapital		31 964 000	438 786 000
Sum egenkapital	9	32 157 000	439 703 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	14	6 757 000	21 693 000
Sum avsetninger for forpliktelser		6 757 000	21 693 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,13, 15	372 899 000	327 347 000
Øvrig langsiktig gjeld	3	86 311 000	2 584 000
Sum annen langsiktig gjeld		459 210 000	329 931 000
Sum langsiktig gjeld		465 967 000	351 624 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 073 000	920 000
Betalbar skatt	14	194 000	194 000
Skyldige offentlige avgifter		896 000	383 000
Annen kortsiktig gjeld		15 377 000	9 050 000
Sum kortsiktig gjeld		18 540 000	10 547 000
Sum gjeld		484 507 000	362 171 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		516 664 000	801 874 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2020 872871

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 953 531
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SØYLEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Fridtjof Nansens plass 4
0160 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
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: MALLING & CO FORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.08.2020

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 29.09.2020

Brønnøysundregistrene

Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Administrasjonen 75 00 75 09 Telefaks 75 00 75 05
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 991 953 531
SØYLEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	451 103	143 718
Sum kostnader		451 103	143 718
Driftøresultat			
		-451 103	-143 718
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6	523 863 558	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	3 146 488	155 178
Annen renteinntekt		55 004	2 028
Sum finansinntekter		527 065 050	157 206
Rentekostnad til foretak i samme konsern			
Annen rentekostnad	4	7 640 118	3 203 564
Annen finanskostnad		29 143	0
Annen finanskostnad		0	318 255
Sum finanskostnader		7 669 261	3 521 819
Netto finans		519 395 789	-3 364 613
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	7	518 944 686	-3 508 331
Ordinært resultat etter skattekostnad		-828 925	-680 896
Ordinært resultat etter skattekostnad		519 773 611	-2 827 435
Årsresultat		519 773 611	-2 827 435
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		519 773 611	-2 827 435
Sum overføringer og disponeringer	3	519 773 611	-2 827 435



Organisasjonsnr: 991 953 531
SØYLEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	1 990 994	1 162 069
Sum immaterielle eiendeler		1 990 994	1 162 069
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	222 249 496	222 249 496
Lån til foretak i samme konsern	4	0	118 155 178
Sum finansielle anleggsmidler		222 249 496	340 404 674
Sum anleggsmidler		224 240 490	341 566 743
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		663	0
Andre fordringer		0	1 186
Konsernfordringer	4	88 096 364	0
Sum fordringer		88 097 027	1 186
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 182 433	4 440 532
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 182 433	4 440 532
Sum omløpsmidler		92 279 460	4 441 718
SUM EIENDELER		316 519 950	346 008 461
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3,5	193 343	917 403
Overkurs	3	57 012 864	57 012 864
Sum innskutt egenkapital		57 206 207	57 930 267
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	28 030 798	64 674 821
Sum opptjent egenkapital		28 030 798	64 674 821



Sum egenkapital		85 237 005	122 605 088
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	230 766 577	223 381 520
Sum annen langsiktig gjeld		230 766 577	223 381 520
Sum langsiktig gjeld		230 766 577	223 381 520
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	BDO AS		
Leverandørgjeld		4 558	0
Skyldige offentlige avgifter		432 114	0
Annen kortsiktig gjeld		79 695	21 853
Sum kortsiktig gjeld		516 367	21 853
Sum gjeld		231 282 944	223 403 373
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		316 519 949	346 008 461



Organisasjonsnr: 991 953 531
SØYLEN EIENDOM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		31 010 000	
Annen driftsinntekt	8,16	175 876 000	
Sum inntekter		206 886 000	
Kostnader			
Lønnskostnad	4	3 831 000	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	10 025 000	
Annen driftskostnad	4	15 854 000	
Sum kostnader		29 710 000	
Driftsresultat		177 176 000	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	2,7	22 796 000	
Sum finansinntekter		22 796 000	
Annen finanskostnad	2,7	37 446 000	
Sum finanskostnader		37 446 000	
Netto finans	2	-14 650 000	
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	14	-1 949 000	
Ordinært resultat etter skattekostnad		164 475 000	0
Årsresultat		164 475 000	0
Minoritetsinteresser		5 982 000	
Årsresultat etter minoritetsinteresser		158 493 000	



Organisasjonsnr: 991 953 531
SØYLEN EIENDOM AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Innmaterielle eiendeler			
Leierett	5	23 256 000	8 000 000
Sum immaterielle eiendeler		23 256 000	8 000 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,13	446 998 000	447 689 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	1 116 000	1 411 000
Sum varige driftsmidler	5	448 114 000	449 100 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	8	18 458 000	53 746 000
Andre fordringer	3	0	118 155 000
Sum finansielle anleggsmidler		18 458 000	171 901 000
Sum anleggsmidler		489 828 000	629 001 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 082 000	3 111 000
Andre fordringer	6	2 998 000	113 922 000
Sum fordringer		4 080 000	117 033 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	22 758 000	55 840 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		22 758 000	55 840 000
Sum omløpsmidler		26 838 000	172 873 000
SUM EIENDELER		516 666 000	801 874 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	10	193 000	917 000



Sum innskutt egenkapital		193 000	917 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	22 833 000	421 483 000
Minoritetsinteresser	9	9 131 000	17 303 000
Sum opptjent egenkapital		31 964 000	438 786 000
Sum egenkapital	9	32 157 000	439 703 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	14	6 757 000	21 693 000
Sum avsetninger for forpliktelsøer		6 757 000	21 693 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,13,15	372 899 000	327 347 000
Øvrig langsiktig gjeld	3	86 311 000	2 584 000
Sum annen langsiktig gjeld		459 210 000	329 931 000
Sum langsiktig gjeld		465 967 000	351 624 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 073 000	920 000
Betalbar skatt	14	194 000	194 000
Skyldige offentlige avgifter		896 000	383 000
Annen kortsiktig gjeld		15 377 000	9 050 000
Sum kortsiktig gjeld		18 540 000	10 547 000
Sum gjeld		484 507 000	362 171 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		516 664 000	801 874 000



Organisasjonnr: 991 953 531
SØYLEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

Note

5

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1933427.00	0.10	193342.70

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Carucel Invest AS	970006.00	50.17%	Ordinære aksjer
Vatne Capital AS	963421.00	49.83%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	1933427.00	100.00%	

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

6

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap



Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Søylen Næringseiendom AS	97.00%	97.00%	171024598.00	169827849.00



Organisasjonnr: 991 953 531
SØYLEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.



Årsregnskap 2019

Søylen Eiendom AS

Org.nr.: 991 953 531



Resultatregnskap

Søylen Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Annen driftskostnad	2	451 103	143 718
Sum driftskostnader		451 103	143 718
Driftsresultat		-451 103	-143 718
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	6	523 863 558	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	3 146 488	155 178
Annen renteinntekt		55 004	2 028
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	7 640 118	3 203 564
Annen rentekostnad		29 143	0
Annen finanskostnad		0	318 255
Resultat av finansposter		519 395 789	-3 364 613
Ordinært resultat før skattekostnad		518 944 685	-3 508 331
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-828 925	-680 896
Årsresultat		519 773 610	-2 827 435
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		519 773 610	0
Overført fra annen egenkapital		0	2 827 435
Sum overføringer	3	519 773 610	-2 827 435



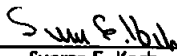

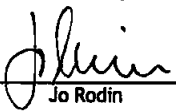
Balanse

Søylen Eiendom AS

Eiendeler	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	7	1 990 994	1 162 069
Sum immaterielle eiendeler		1 990 994	1 162 069
<i>Varige driftsmidler</i>			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i annet foretak i samme konsern	6	222 249 496	222 249 496
Lån til foretak i samme konsern og nærstående	4	0	118 155 178
Sum finansielle anleggsmidler		222 249 496	340 404 674
Sum anleggsmidler		224 240 490	341 566 743
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		663	0
Andre kortsiktige fordringer		0	1 186
Konsernfordringer	4	88 096 364	0
Sum fordringer		88 097 027	1 186
<i>Investeringer</i>			
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 182 433	4 440 532
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		4 182 433	4 440 532
Sum omløpsmidler		92 279 459	4 441 718
Sum eiendeler		316 519 949	346 008 460

**Balanse**
Søylen Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	3, 5	193 343	917 403
Overkurs	3	57 012 864	57 012 864
Sum innskutt egenkapital		<u>57 206 207</u>	<u>57 930 267</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	3	28 030 798	64 674 821
Sum opptjent egenkapital		<u>28 030 798</u>	<u>64 674 821</u>
Sum egenkapital		<u>85 237 005</u>	<u>122 605 088</u>
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til selskap i samme konsern og nærstående	4	230 766 577	223 381 520
Sum annen langsiktig gjeld		<u>230 766 577</u>	<u>223 381 520</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		4 558	0
Skyldig offentlige avgifter		432 114	0
Annen kortsiktig gjeld		79 695	21 853
Sum kortsiktig gjeld		<u>516 367</u>	<u>21 853</u>
Sum gjeld		<u>231 282 944</u>	<u>223 403 373</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>316 519 949</u>	<u>346 008 460</u>

Oslo, 26. august 2020
Styret i Søylen Eiendom AS
Sverre E. Koch
styreleder
John Giverholt
styremedlem
Carl Erik Krefting
styremedlem/daglig leder
Jo Rodin
styremedlem



Noter til regnskapet 2019

Regnskapsprinsipper

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

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).

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld..

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

Fordringer

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



Noter til regnskapet 2019

Note 2 Lønnskostnader, ingen ansatte

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

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

OTP

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

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2019 utgjør kr 372 638,- eks. mva.

Lovpålagt revisjon	86 006
Andre tjenester	286 631
Sum honorar til revisor	372 637

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	917 403	57 012 864	64 674 821	122 605 088
Fisjon på mellombalanse	-724 060		-556 417 633	-557 141 693
Årets resultat			519 773 610	519 773 610
Pr 31.12	193 343	57 012 864	28 030 798	85 237 005

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern og nærstående

	2019	2018
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern og nærstående	0	118 155 178
Kortsiktig fordring på foretak samme konsern	88 096 364	0
Sum	88 096 364	118 155 178
Gjeld		
Langsiktig gjeld til foretak samme konsern og nærstående	230 766 577	223 381 520
Sum	230 766 577	223 381 520

Mellomværender og lån i konsernforhold og nærstående renteberegnes til markedsvilkår. Det er ikke avtalt nedbetalingstid på mellomværende.



Noter til regnskapet 2019

Note 5 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Søylen Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 933 427	0,10	193 343
Sum	1 933 427		193 343

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel
Carucel Invest AS	970 006	50,17
Vatne Capital AS	963 421	49,83
Totalt antall aksjer	1 933 427	100,00

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

Selskapet er morselskapet i konsernet Søylen.

Det utarbeides konsernregnskap ihht. regnskapsloven § 3-2.

Selskapet inngår i konsernet Carucel Holding AS, som utarbeider konsernregnskap. Selskapet inngår i konsolideringen. Konsernregnskapet kan fås utlevert på Fridtjof Nansens Plass 4, 0160 Oslo.

Note 6 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Anskaffelses kost	Egenkapital	Resultat
DS/FKV/TS					
Søylen Næringseiendom AS	Oslo	97,0%	222 249 496	171 024 598	169 827 849
Sum			222 249 496	171 024 598	169 827 849



Noter til regnskapet 2019

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-828 925	-680 896
Skattekostnad ordinært resultat	-828 925	-680 896
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	518 944 685	-3 508 331
Permanente forskjeller	-522 712 526	318 255
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Skattepliktig inntekt	-3 767 841	-3 190 076
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-253 227	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	253 227	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2019	2018	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-9 049 971	-5 282 130	3 767 841
Grunnlag for utsatt skattefordel	-9 049 971	-5 282 130	3 767 841
Utsatt skattefordel (22 %)	-1 990 994	-1 162 069	828 925



Noter til regnskapet 2019

Note 8 Hendelser etter balansedagen

Covid- 19

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

Dette kan få følger for konsernets fremtidige inntjening dersom leietakere i datterselskap ikke er i stand til å overholde sine forpliktelser. Dersom utbruddet/krisen blir langvarig kan det påvirke den virkelige verdien på eiendommene i datterselskapene og derfor også aksjene. Verdifall på eiendommene kan i neste omgang også føre til brudd på lånevilkår. Det er pr. nå ikke mulig å estimere omfanget av koronautbruddet.

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

Stevning for Oslo tingrett

Søylen Eiendom AS har ved stevning for Oslo tingrett datert 21. juli 2020 fremsatt krav om utløsning av minoritetsaksjonær Vatne Capital AS i medhold av aksjelovens § 4-25. Vatne Capital AS eier 49,83% av aksjene i Søylen Eiendom AS. Utløsningssummen skal i henhold til aksjelovens regler fastsettes til aksjens virkelige verdi på det tidspunktet kravet er fremsatt, og Søylen Eiendom AS har bedt om at utløsningssummen fastsettes av retten. Saken er ennå ikke berammet. Carucel Holding AS har garantert for utløsningssummen.



Søylen Eiendom AS
Konsernregnskap 2019
(tall i hele tusen)



Søylen Eiendom AS

Org.nr. 991953531

Konsernregnskap 2019

Årsregnskapet for Søylen Eiendom AS består av følgende deler:

- * *Resultatregnskap*
- * *Balanse*
- * *Kontantstrømoppstilling*
- * *Noter*

Konsernregnskapet, som er utarbeidet av selskapets styre og ledelse, må leses i sammenheng med revisjonsberetningen og regnskapsprinsippnoten til Søylen Eiendom-konsernet.



Søylen Eiendom AS

Org.nr. 991953531

Konsernregnskap 2019

(tall i hele tusen)

RESULTATREGNSKAP

	Note	2019
Driftsinntekter		
Leieinntekter		31 010
Annen driftsinntekt	8,16	175 876
Sum driftsinntekter		206 886
Driftskostnader		
Lønnskostnader	4	3 831
Avskrivninger	5	10 025
Andre driftskostnader	4	15 854
Sum driftskostnader		29 710
Driftsresultat		177 176
Finansposter		
Finansinntekter	2,7	22 796
Finanskostnader	2,7	37 446
Sum finansposter	2	(14 650)
Resultat før skattekostnad		162 526
Skattekostnad	14	(1 949)
Årsresultat		164 475
Minoritetens andel		5 982



Søylen Eiendom AS

Org.nr. 991953531

Konsernregnskap 2019

(tall i hele tusen)

BALANSE

	Note	2019	2018
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Leierett	5	23 256	8 000
Sum immaterielle eiendeler	5	23 256	8 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,13	446 998	447 689
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	5	1 116	1 411
Sum varige driftsmidler	5	448 114	449 100
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	3	0	118 155
Andre aksjer	8	18 458	53 746
Sum finansielle anleggsmidler		18 458	171 901
Sum anleggsmidler		489 828	629 001
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		1 082	3 111
Andre fordringer	6	2 998	113 922
Sum fordringer		4 079	117 034
Bankinnskudd og kontanter	11	22 758	55 840
Sum omløpsmidler		26 837	172 873
SUM EIENDELER		516 665	801 874



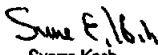
Søylen Eiendom AS
Org.nr. 991953531

Konsernregnskap 2019
(tall i hele tusen)

BALANSE

	Note	2019	2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	193	917
Annen egenkapital	9	22 833	421 483
Minoritetens andel	9	9 131	17 303
SUM EGENKAPITAL	9	32 158	439 704
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	14	6 757	21 693
Sum avsetning for forpliktelser		6 757	21 693
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,13,15	372 899	327 347
Øvrig langsiktig gjeld	3	86 311	2 584
Sum annen langsiktig gjeld		459 210	329 932
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 073	920
Betalbar skatt	14	194	194
Skyldige offentlige avgifter		896	383
Annen kortsiktig gjeld		15 377	9 050
Sum kortsiktig gjeld		18 540	10 546
SUM GJELD		484 507	382 171
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		516 665	801 874

Oslo, 26. 08. 2020


Sverre Koch
Styrets leder


John Giverholt
Styremedlem


Carl Erik Krefting
Styremedlem/Daglig leder


Jo Rodin
Styremedlem



Søylen Eiendom AS

Org.nr. 991953531

Konsernregnskap 2019

(tall i hele tusen)

KONTANTSTRØMSOPPSTILLING

	Note	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad		162 526
Periodens betalte skatt		(194)
Tap (gevinst) ved salg av anleggsmidler og aksjer		(174 694)
Ordinære avskrivninger	5	10 025
Endring i kundefordringer		2 030
Endring i leverandørgjeld		1 153
Endring i andre kortsiktige poster		115 012
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		115 858
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		273 282
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		(954)
Endring i konsernmellomværender		118 155
Utbetalinger ved kjøp av nye konsernselskap	16	(4 547)
Innbetalinger ved salg av andre investeringer		201 557
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		587 493
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		(211 036)
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		45 378
Endring i konsernmellomværender		(557 142)
Tilbakebetaling av egenkapital		(13 634)
Utbetalinger av utbytte		(736 433)
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		(736 433)
Netto endring i likvider gjennom året		(33 082)
Likviditetsbeholdning 1.1		55 840
Likviditetsbeholdning 31.12		22 758



Søylen Eiendom AS

Org.nr. 991953531

Konsernregnskap 2019

(tall i hele tusen)

NOTER

Note 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Konsernregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrøm og noter. Konsernregnskapet bygger på reviderte selskapsregnskaper pr 31.12.2019 og er avlagt i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk i Norge. Dette er første året selskapet utarbeider konsernregnskap. Sammenligningstall for resultatet og kontantstrøm er ikke utarbeidet jfr regnskapsloven.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter Søylen Eiendom AS med datterselskaper hvor Søylen Eiendom 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.

Grunnleggende regnskapsprinsipper

Konsernregnskapet som består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger, er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk 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

Ved leieinntekter:

Inntekter vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift.

Ved tjenestesalg:

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med at arbeidet utføres.



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 sammensillingsprinsippet 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 eiendelens 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.

Nærstående parter

Alle transaksjoner mellom konsernselskap skjer på vanlige forretningsmessige vilkår.

Pensjoner

Innskuddsbaserte pensjonsordninger

For pensjonsordninger hvor det ytes et avtalt tilskudd fra arbeidsgiver og hvor pensjonsmidlene forvaltes separat (tilskuddsplaner) inngår tilskuddet i lønn og andre personalkostnader.

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.

Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.

Finansielle instrumenter

Finansielle instrumenter brukes i forbindelse med styring av finansiell risiko. Sikring med valutaterminkontrakter benyttes når det foreligger en rimelig økonomisk begrunnelse. Terminkontrakter skal bokføres til virkelig verdi. Gevinst og tap som følge av realisasjon eller endring i virkelig verdi resultatføres der derivatet ikke inngår i en sikringsrelasjon som tilfredsstiller kriteriene for sikringsbokføring. Rentederivater som rentebytteavtaler og FRA'er er inngått for å sikre fremtidige rentekostnader og er Urealisert gevinst/tap på fastrenteposisjoner som er knyttet til rentebærende balanseposter regnskapsføres ikke.

Andre aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler

Aksjer og investeringer i selskaper hvor konsernet ikke har betydelig innflytelse, er vurdert til kostmetoden. Investeringene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Mottatt utbytte fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.



Søylen Eiendom AS

Org.nr. 991953531

Konsernregnskap 2019

(tall i hele tusen)

Note 2 - FINANSPOSTER

	2019
Renteinntekter fra lån til eiere	8 017
Annen renteinntekt	1 023
Annen finansinntekt	13 755
Sum finansinntekt	22 796
Rentekostnad fra gjeld til eiere	(1 066)
Annen rentekostnad	(25 065)
Annen finanskostnad	(11 315)
Sum finanskostnad	(37 446)
Sum netto finansposter	(14 650)

Note 3 - NÆRSTÅENDE PARTER

Konsernets mellomværende med nærstående :	2019	2018
Langsiktig gjeld		
Langsiktig gjeld til eiere	84 100	0



Søylen Eiendom AS

Org.nr. 991953531

Konsernregnskap 2019

(tall i hele tusen)

Note 4 - LØNNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSER MM

Lønnskostnader mm.	2019
Lønn	3 034
Arbeidsgiveravgift	629
Pensjonskostnader	163
Andre ytelser	5
Sum lønnskostnader	3 831

Gjennomsnittlig antall årsverk **2,5**

Konsernet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Konsernets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder
Lønn	541
Pensjonskostnad	28
Annen godtgjørelse	16
Sum ytelser til ledende personer	584

Det er utbetalt tnoK 350 i styrehonorar

Kostnadsført godtgjørelse til BDO fordeler seg slik:

	2019
Lovpålagte revisjonstjenester	837
Andre tjenester utenfor revisjonen	1 164
Sum revisjonskostnader	2 000



Søylen Eiendom AS

Org.nr. 991953531

Konsernregnskap 2019

(tall i hele tusen)

Note 5 - VARIGE DRIFTSMIDLER

	Tomt/ bygning	Driftsløsøre/ inventar o.l.	Leierett	2019 Sum
Anskaffelseskost 01.01	531 441	2 090	8 000	541 531
Tilgang ved oppkjøp	311 531	0	20 287	331 817
Tilgang	954	0	0	954
Avgang	(358 528)	0		(358 528)
Omklassifisering			(3 014)	(3 014)
Anskaffelseskost 31.12.	485 398	2 090	25 273	512 761

Akkumulerte av- og nedskrivninger konserndannelse	84 458	683	0	85 141
Akkumulerte avskrivninger ved oppkjøp	8 512	0	1 406	9 918
Årets ordinære avskrivninger	9 123	291	611	10 025
Avgang akk.avskrivn. solgte driftsmidler	(63 693)	0	0	(63 693)
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.	38 400	974	2 017	41 391

Bokført verdi 31.12.	446 998	1 116	23 256	471 370
-----------------------------	----------------	--------------	---------------	----------------

Økonomisk levetid	10-50 år	3-10 år	22 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær

Note 6 - FORDRINGER MED FORFALL SENERE ENN ETT ÅR

Konsernet har ingen fordringer med avtalt forfall senere enn ett år.

Note 7 - TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE

Alle transaksjoner mellom konsernselskap skjer på vanlige forretningsmessige vilkår. Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 4.

Konsernets transaksjoner med nærstående :

Kostnader	Motpart	2019
Garantiprovisjon	Carl Erik Krefting	436
Rentekostnader	Carucel Invest AS	567
Rentekostnader	Vatne Capital AS	500
Totalt		1 502

Inntekter	Motpart	2019
Husleie	Carucel Eiendom AS	349
Renteinntekter	Carucel Invest AS	3 966
Renteinntekter	Vatne Capital AS	4 051
Renteinntekter	Carucel Eiendom AS	149
Totalt		8 515

Konsernet har også kjøpt 70 aksjer i Bogstadveien Invest AS fra JHK Invest AS. Henviser til note 17 for mer detaljer.



Søylen Eiendom AS

Org.nr. 991953531

Konsernregnskap 2019

(tall i hele tusen)

Note 8 - AKSJER OG ANDELER

Konsernselskaper

	Forretnings- kontor	Eierandel og stemme- berettiget kapital
Søylen Næringsseiendom AS	Oslo	97 %
Athomstart Invest 420 AS	Oslo	100 %
Elsero AS	Oslo	100 %
Grønnegata 10 AS	Oslo	100 %
Kantinedrift AS	Oslo	100 %
Karl Johans Gate 13 AS	Oslo	100 %
Smestadgård Invest AS	Oslo	100 %
Søylen 12 AS	Oslo	100 %
Søylen Bakkekroa AS	Oslo	75 %
Søylen Drammensveien AS	Oslo	100 %
Søylen Eckerbergsgaten 41 AS	Oslo	100 %
Søylen Niels Juels Gate 40 AS	Oslo	100 %
Søylen President Harbitzgate AS	Oslo	100 %
Søylen Tønsberg Brygge AS	Oslo	100 %
Søylen Ullevålsveien AS	Oslo	100 %
Ullevålsveien 37 AS	Oslo	100 %
Bogstadveien Invest AS	Oslo	70 %
Bogstadveien Invest II AS	Oslo	100 %
Bogstadveien 30 Eiendom AS	Oslo	100 %
Bogstadveien 58 AS	Oslo	100 %
Hegdehaugsveien 23 AS	Oslo	100 %
AS Bogstadveien 34	Oslo	100 %

Andre aksjer og andeler

Selskapets navn	Eierandel	Kostpris	Balanseført verdi
AS Bogstadveien 30 Byggselskap	16,6 %	11 458	11 458
AS Bogstadveien 30	27,2 %	7 000	7 000
Sum andre aksjer og andeler		18 458	18 458



Søylen Eiendom AS

Org.nr. 991953531

Konsernregnskap 2019

(tall i hele tusen)

Note 9 - EGENKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Egenkapital:

	Aksjekapital	Annen EK	Minoritetens andel	Sum
Egenkapital 01.01	917	421 483	17 303	439 704
Årets endring i kapital:				
Utdeling minoritet			(16 410)	(16 410)
Fisjon på mellombalanse	(724)	(557 143)		(557 867)
Tilgang minoritet			2 257	2 257
Årets resultat		158 493	5 982	164 475
Egenkapital 31.12.	193	22 833	9 131	32 158

Søylen Eiendom AS var overdragende selskap i en fisjon i 2019. Carucel Invest III AS og Vatne Finance 2 AS var overtakende selskap. Fisjonen ble utført med regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet. Regnskapsmessig virkning var fra 01.09.2019.

Note 10 - AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Aksjekapitalen i Søylen Eiendom AS 31.12. består av følgende (i nok):

	Antall	Pålydende	Bokført
Sum aksjer	1 933 427	0,10	193 343

Selskapet har følgende aksjonærer:

Navn	Ordinære aksjer	Sum aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Carucel Invest AS	970 006	970 006	50,17 %	50,17 %
Vatne Capital AS	963 421	963 421	49,83 %	49,83 %
Totalt	1 933 427	1 933 427	100,00 %	100,00 %

Note 11 - KASSEKREDITT, BANKINNSKUDD OG GARANTIER

2019

Garantier

Leiegarantier

3 160

Sum garantier

Konsernet har garantert for leie i forbindelse med salg av selskaper i 2019. Avsetning for tap knyttet til garantileien er pr. 31.12.19 TNOK 3 160.

Bankinnskudd på tnok 221 pr 31.12.2019 gjelder skattetrekkmidler.

Konsernet har konsernkontoordning. Netto innstående i konsernkontoordningen kan samlet sett ikke være negativ. Det er innvilget en trekkramme pr. datterselskap og positive bankinnskudd i selskapene som inngår i ordningen, gjelder som sikkerhet for selskap som har trukket på trekkrammen.



Søylen Eiendom AS

Org.nr. 991953531

Konsernregnskap 2019

(tall i hele tusen)

Note 12 - ØVRIG LANGSIKTIG GJELD

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsslutt:

Konsernet har ikke gjeld som forfaller om mer enn 5 år pr. 31.12.2019.

Note 13 - PANTESIKRET GJELD OG SIKKERHETSSTILLELSER

	2019	2018
Pantelån	372 899	327 347
Sum	372 899	327 347
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for pantelikret gjeld:		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	446 998	447 689
Sum	446 998	447 689

Sikkerhet knyttet til eiendommene er begrenset oppad til mnok 1 278.

Covenants-krav:

Det foreligger "Loan to value" coventant på lånet fra Danske Bank.

Pr 31.desember 2019 var covenants-kravene over innfridd.



Søylen Eiendom AS

Org.nr. 991953531

Konsernregnskap 2019

(tall i hele tusen)

Note 14 - SKATT

	2019	
Årets skattekostnad fremkommer slik:		
Betalbar skatt	194	
Endring i utsatt skatt	(2 143)	
Skattekostnad	(1 949)	
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	162 526	
Permanente forskjeller	(172 288)	
Endring i midlertidige forskjeller	7 443	
Anvendelse av underskudd til fremføring	(4 208)	
Skattepliktig inntekt	(6 527)	
Avstemning fra nominell til faktisk skattesats:		
Resultat før skatt	162 526	
Forventet skattekostnad etter nominell skattesats (22 %)	35 756	
Skatteeffekten av følgende poster :		
Kostnader uten fradrag / inntekter uten skatteplikt	(37 903)	
Andre poster	199	
Bokført skattekostnad	(1 949)	
Effektiv skattesats	-1 %	
Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring:		
Skattefordel (-forpliktelse)	2019	2018
Driftsmidler	4 653	17 253
Fordringer	(871)	(703)
Gevinst og tapskonto	6 328	8 083
Kortsiktig gjeld	(90)	(426)
Fremførbart underskudd	(3 265)	(2 515)
Bokført utsatt skatteforpliktelse	6 757	21 693
Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:		
Betalbar skatt på årets resultat	194	194
Sum betalbar skatt	194	194



Søylen Eiendom AS

Org.nr. 991953531

Konsernregnskap 2019

(tall i hele tusen)

Note 15 - 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

Konsernet har stabil drift uten større svingninger i arbeidskapitalen. Risiko for at motparter ikke har evne til å oppfylle sine forpliktelser anses som lav, da det historisk har vært lite tap på fordringer. Det vil være kredittrisiko knyttet til husleie fra leietakere. Risikoen søkes sikret med bankgarantier fra leietagere, gode kredittrutiner og tett oppfølging av utestående kundefordringer.

Renterisiko

Pr. 31.12.2019 hadde konsernet ekstern gjeld på totalt 372 mnok. Gjelden renteberegnes basert på flytende markedsrente.

Dette innebærer en renterisiko i forhold til utviklingen i korte renter knyttet til fremtidige rentekostnader. Konsernet benyttet seg av rentebytteavtale ved inngangen av året. Avtalen er pr 31.12.2019 terminert.

Note 16 - HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Covid-19

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

Dette kan få følger for konsernets fremtidige inntjening dersom leietakere i konsernet ikke er i stand til å overholde sine forpliktelser. Dersom utbruddet/krisen blir langvarig kan det påvirke den virkelige verdien av eiendommene. Verdifall på eiendommene kan i neste omgang føre til brudd på lånevilkår. Det er pr. nå ikke mulig å estimere omfanget av koronautbruddet.

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

Stevning for Oslo tingrett

Søylen Eiendom AS har ved stevning for Oslo tingrett datert 21. juli 2020 fremsatt krav om utløsning av minoritetsaksjon: Vatne Capital AS i medhold av aksjelovens § 4-25. Vatne Capital AS eier 49,83% av aksjene i Søylen Eiendom AS. Utløsningssummen skal i henhold til aksjelovens regler fastsettes til aksjens virkelige verdi på det tidspunktet kravet er fremsatt, og Søylen Eiendom AS har bedt om at utløsningssummen fastsettes av retten. Saken er ennå ikke berammet. Carucel Holding AS har garantert for utløsningssummen.



Søylen Eiendom AS
Org.nr. 991953531

Konsernregnskap 2019
(tall i hele tusen)

Note 17 - BETYDELIGE TRANSAKSJONER I REGNSKAPSÅRET

Transaksjoner i 2019:

Søylen Næringsseiendom AS har kjøpt 70 % av aksjene i Bogstadveien Invest AS.

Søylen Næringsseiendom AS har solgt 100 % av aksjene i Tveten Park AS, Smestad Helsecenter ANS, Søylen Prinsensgate AS, Søylen Dronningens gate 26 AS, Søylen Seksjonsdrift AS, Bjerungs AS, Kirkegata 19 AS, Nye Søylen Seksjonsdrift AS og Thereses Gate 28 Nærings AS.

Transaksjonene hadde følgende effekt på konsernregnskapet:	Oppkjøpseffekter 2019
Kontanter	719
Fordringer inkl utsatt skattefordel	3 686
Driftsmidler inkl merverdier	337 082
Varbeholdning	0
Langsiktig gjeld	(334 314)
Annen kortsiktig gjeld	(1 908)
Netto identifiserbare eiendeler	5 266
Utsatt skatt	(550)
Betalt i kontanter	5 266
Overtatte kontanter	(719)
Netto kontanter	4 547



Årsberetning 2019 – Søylen Eiendom AS

Virksomhetens art og lokalisering

Søylen Eiendom AS er et eiendomsselskap og konsern som utvikler og driver næringseiendom hovedsakelig i Oslo Sentrum. Hovedkontoret er lokalisert i Oslo.

Søylen Eiendom er et eiendomsselskap og konsern der verdier skapes gjennom utleie, utvikling og videreforedling av investeringsobjektene. Selskapet og konsernet eier en rekke eiendommer og næringsseksjoner.

Søylen Eiendom, gjennom datterselskapet Søylen Næringseiendom, har i 2019 solgt Smestad Helsesenter, Tveten Park samt en portefølje med 13 næringsseksjoner i sentrale Oslo.

Redegjørelse for årsregnskapet

Søylen Eiendom AS er pr. 31.12.2019 eid 100% av selskaper som er kontrollert av Carl Erik Krefting og Runar Vatne. Søylen Næringseiendom er eid 96,97% av Søylen Eiendom AS. Søylen Eiendom AS er et holdingselskap og majoriteten av aktivitet skjer i datterselskap. Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskapet og balansen med tilhørende noter fyllestgjørende informasjon om driften og om selskapets og konsernets stilling ved årsskiftet.

Driftsresultatet i selskapet var kr -451 103 og årsresultat ble kr 519 773 610. Driftsresultatet i konsernet var på kr 177 176 000 og årsresultatet ble kr 164 475 000.

Selskapets kortsiktige gjeld utgjorde 0,22% av selskapets samlede gjeld pr. 31.12.19, sammenlignet med 0,01% pr 31.12.2018. Totalkapitalen for selskapet var ved utgangen av året tkr 316 520 sammenlignet med tkr 346 008 pr 31.12.2018. Egenkapitalandelen pr 31.12.2019 var 26,93% sammenlignet med 35,43% pr 31.12.2018. Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde 3,83% av selskapets samlede gjeld pr. 31.12.19.. Totalkapitalen for konsernet var ved utgangen av året tkr 516 665. Egenkapitalandelen pr 31.12.2019 var 6,22%.

Selskapets årsresultat og disponeringer

Årets overskudd på kr 519 773 610 disponeres som følger:

Avsatt til annen egenkapital: 519 773 610 kr

Risikofaktorer

Selskapets og konsernets risikofaktorer er i hovedsak knyttet til verdiendringer på eiendomsporteføljen, utvikling i ledigheten på konsernets eiendommer, leiepriser og leietakers evner til å betjene sine leieavtaler.

Selskapet og konsernet er på generell basis utsatt for finansiell markedsrisiko som følge av endringer i rentenivået.

Selskapet og konsernet har inngått låneavtaler med flere banker for finansiering av selskapets eiendomsinvesteringer. Låneavtalene inneholder låne-covenants.

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



Dette kan få følger for verdien på selskapets kundefordringer og fremtidig inntjening dersom leietakere ikke er i stand til å overholde sine forpliktelser. Dersom utbruddet/krisen blir langvarig kan det påvirke den virkelige verdien på eiendommen. Det er pr. nå ikke mulig å estimere konsekvenser av koronautbruddet. Regnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift. Styret mener konsekvensene av utbruddet ikke vil endre på denne forutsetningen. Dette skyldes selskapets leietakersammensetning og forventning om en forbigående usikker markedsituasjon.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Arbeidsmiljøet anses som godt i konsernet. Det var per 31.12.2019 ingen ansatte i Søylen Eiendom AS. Datterselskapet Søylen Næringseiendom AS hadde per 31.12.2019 ansatt 3 personer i selskapet, i 50%-100% stilling. Det har ikke vært nevneverdig sykefravær siste år. Det har ikke blitt rapportert om skader eller ulykker på arbeidsplassen. Selskapet og konsernet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn, og har innarbeidet en policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn. Selskapets styre består av 4 menn, samt 2 menn som varamedlemmer.

Ytre miljø

Virksomhetens bransje medfører verken forurensning eller utslipp som er til skade for det ytre miljø.

Styrets arbeide

Administrasjonen har regelmessig sendt styrets medlemmer den relevante informasjonen om konsernets virksomhet. Styremedlemmene Runar Vatne og Jens Borge-Andersen har meldt avbud eller ikke kommet på noen av selskapets eller datterselskapenes styremøter med oppmøte. Selskapets øvrige styremedlemmer og varamedlemmer har møtt på eller gitt tiislutning til samtlige styremøter.

Oslo, 24. august 2020

Sverre E. Koch
Styreleder

John Giverholt
Styremedlem

Jo Rodin
Styremedlem

Carl Erik Krefting
Styremedlem/ Daglig leder



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Søylen Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Søylen Eiendom AS sitt årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2019, 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 Søylen Eiendom AS per 31. desember 2019 og av selskapets resultater 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 Søylen Eiendom AS per 31. desember 2019 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.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 anvendelse av overskuddet 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: 51P2L-NA7Y1-3K50E-KKNT4-MGYAV-PZC3Q



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

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5998-4-832041

IP: 188.95.xxx.xxx

2020-08-31 09:14:04Z



Penneo Dokumentnøkkel: 5IP2L-NA7Y1-3K50E-KKNT4-MGYAV-PZC3Q

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>