



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: 10.07.2020

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, 04.07.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	8	3 375 578	2 960 000
Annen driftsinntekt	8		1 051 691
Sum inntekter		3 375 578	4 011 691
Kostnader			
Lønnskostnad	9	1 232 101	1 251 401
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	138 033	143 306
Annen driftskostnad	4, 9	1 485 754	593 947
Sum kostnader		2 855 888	1 988 654
Driftsresultat		519 690	2 023 037
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		2 534 277	
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	12		
Annen renteinntekt		115 909	99
Sum finansinntekter		2 650 186	99
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		4 694 248	-1 454 955
Annen rentekostnad		1 677 091	1 212 989
Annen finanskostnad			50 001
Sum finanskostnader		6 371 339	-191 965
Netto finans		-3 721 153	192 065
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 201 463	2 215 101
Skattekostnad på ordinært resultat	10	343 563	219 666
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 545 026	1 995 435
Årsresultat		-3 545 026	1 995 435
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 545 026	1 995 435
Totalresultat		-3 545 026	1 995 435



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap			1 995 435
Overført fra annen egenkapital		-3 545 026	
Sum overføringer og disponeringer		-3 545 026	1 995 435



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling	4		
Utsatt skattefordel	10	1 427 504	567 158
Goodwill	4		
Sum immaterielle eiendeler		1 427 504	567 158
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		8 060 224	7 636 399
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 4	17 067	
Sum varige driftsmidler		8 077 291	7 636 399
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	1	21 986 400	19 711 400
Lån til foretak i samme konsern		1 505 752	7 141 000
Investeringer i tilknyttet selskap	1, 12		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	12		
Sum finansielle anleggsmidler		23 492 152	26 852 400
Sum anleggsmidler		32 996 947	35 055 957
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	3, 5		
Fordringer			
Kundefordringer	3	436 938	
Andre kortsiktige fordringer	3, 9	3 583 698	-1 646 606
Sum fordringer		4 020 636	-1 646 606
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2	59 230	166 621
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		59 230	166 621
Sum omløpsmidler		4 079 866	-1 479 985



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
SUM EIENDELER		37 076 813	33 575 973
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	105 000	105 000
Overkurs		1 483 493	100 000
Sum innskutt egenkapital		1 588 493	205 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	12		
Udekket tap		3 709 322	164 296
Sum opptjent egenkapital		-3 709 322	-164 296
Sum egenkapital	11	-2 120 829	40 704
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån		500 000	2 500 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	3, 4, 7	34 960 000	26 140 000
Øvrig langsiktig gjeld	3, 4		
Sum annen langsiktig gjeld		35 460 000	28 640 000
Sum langsiktig gjeld		35 460 000	28 640 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3, 7	685 816	757 711
Leverandørgjeld		151 833	164 956
Betalbar skatt	10		
Skyldig offentlige avgifter		171 633	292 918
Annen kortsiktig gjeld	3	2 728 361	3 679 683
Sum kortsiktig gjeld		3 737 643	4 895 268
Sum gjeld		39 197 643	33 535 268



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 076 814	33 575 973



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	8	96 654 776	100 481 767
Andre driftsinntekter	8	222 387	1 326 932
Sum inntekter		96 877 163	101 808 699
Kostnader			
Varekostnad		69 131 275	72 199 462
Lønnskostnader	9	13 946 670	13 930 865
Avskrivning driftsmidler og immat.eiendeler	4	3 187 935	3 444 442
Annen driftskostnad	4, 9	10 644 761	10 647 750
Sum kostnader		96 910 641	100 222 519
Driftsresultat		-33 478	1 586 180
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		155 537	47 930
Annen finansinntekt		1 896	3 203
Sum finansinntekter		157 433	51 133
Annen rentekostnad		1 757 426	1 302 955
Annen finanskostnad		97 786	206 699
Sum finanskostnader		1 855 212	1 509 654
Netto finans		-1 697 779	-1 458 521
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 731 257	127 659
Skattekostnad på ordinært resultat	10	-151 993	403 699
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 579 264	-276 040
Årsresultat		-1 579 264	-276 040
Minoritetsinteresser	11		142 016
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 579 264	-418 056
Totalresultat		-1 579 264	-418 056



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Overføringer og disponeringer			
Utbytte			170 699
Konsernbidrag			1 725 953
Udekket tap			1 995 435
Overført fra annen egenkapital		-1 579 264	-4 310 142
Sum overføringer og disponeringer		-1 579 264	-418 055



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling	4		
Utsatt skattefordel	10	2 783 113	2 631 120
Goodwill	4	249 354	1 265 763
Sum immaterielle eiendeler		3 032 467	3 896 882
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		13 976 129	13 658 408
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 4	8 665 979	10 521 231
Sum varige driftsmidler		22 642 107	24 179 639
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	1		
Sum anleggsmidler		25 674 574	28 076 521
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	3, 5	5 090 542	5 631 568
Fordringer			
Kundefordringer	3	568 016	628 061
Fordring på konsernselskap	3		
Andre fordringer	3, 9	9 764 897	5 336 139
Sum fordringer		10 332 913	5 964 200
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2	2 665 190	2 326 814
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 665 190	2 326 814
Sum omløpsmidler		18 088 645	13 922 582
SUM EIENDELER		43 763 219	41 999 103



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	105 000	105 000
Overkurs		1 483 493	100 000
Sum innskutt egenkapital		1 588 493	205 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-8 710 504	-3 631 674
Minoritetsinteresser			358 929
Sum opptjent egenkapital		-8 710 504	-3 272 745
Sum egenkapital	11, 12	-7 122 011	-3 067 745
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3, 4, 7	26 376 677	28 556 673
Øvrig langsiktig gjeld	3, 4	10 500 000	2 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		36 876 677	31 056 673
Sum langsiktig gjeld		36 876 677	31 056 673
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3, 7	685 816	757 711
Leverandørgjeld		8 299 527	6 104 933
Betalbar skatt	10		
Skyldig offentlige avgifter		1 134 984	1 511 255
Utbytte			170 699
Annen kortsiktig gjeld	3	3 888 227	5 465 577
Sum kortsiktig gjeld		14 008 553	14 010 176
Sum gjeld		50 885 230	45 066 849
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 763 219	41 999 104



KASTELLET EIENDOM AS Styrets årsberetning 2019

VIRKSOMHETENS ART

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

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

FORTSATT DRIFT

Kastelet Eiendom AS eier selskapene Kastelet Dagligvare AS og Stovner Dagligvare AS som konsernselskaper. Selskapene har sunn og god drift og bidrar med gode positive konsernbidrag.

Kastelet Eiendom AS eier selskapet Other Items AS som har bidratt med negative resultater. Other Items AS er derfor innfusjonert i 2020 og driften avviklet.

Kastelet Eiendom AS: Det er innhentet takst på selskapets eiendom som dokumenterer at det foreligger betydelige merverdier utover den bokførte verdien av eiendelene. Selskapets eiendom er takstberegnet til NOK 50 mill. Basert på dette mener styret at selskapets egenkapital 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 2019 på -3,5 mill. mot et resultat i 2018 på 1,9 mill. Selskapet har pr. 31.12.2019 en bokført egenkapital på - 2,1 mill.

Konsernets driftsinntekter ble redusert fra 101 mill. i 2018 til 97 mill. i 2019. Driftsresultatet ble redusert fra 1,5 mill i 2018 til -33 478,- i 2019. Resultatet etter skatt ble minus 1,6 mill mot minus 0,3 mill. i 2018.

Egenkapitalen i konsernet er negativ med - 7,1 mil, mot minus 3,1 mill i 2018.

FORSKNINGS- OG UTVIKLINGSAKTIVITETER

Selskapet og konsernet har ikke hatt kostnader til forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2019.

T.O.J



ARBEIDSMILJØ, PERSONELL OG LIKESTILLING

Morselskapet sysselsatte 2 personer i 2019 (1 årsverk). Sykefraværet i morselskapet for 2019 var på 95 dager, tilsvarende 14%. For konsernet var sykefraværet på totalt under 3%. Det er ikke forekommet eller blitt rapportert alvorlige arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året som har resultert i store materielle skader eller personskader.

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

Arbeidsmiljøet betraktes som godt.

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 framtidssikter og vil skape en forsvarlig drift med et økende overskudd i årene som kommer.

FINANSIELL RISIKO

Markedsrisiko

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

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

Kreditrisiko

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

Likviditetsrisiko

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

Oslo, 10. juli 2020

Tor Odd Jacobsen
Styreleder



Årsregnskapet

2019

**Konsernet
Kastellet Eiendom AS**

Organisasjonsnummer: 921 407 513



Kastellet Eiendom AS					
Resultat - mor/konsern					
Morselskap			Konsern		
2019	2018		Note	2019	2018
		Driftsinntekter og driftskostnader			
3 375 578	2 960 000	Salgsinntekt	8	96 654 776	100 481 767
0	1 051 691	Andre driftsinntekter	8	222 387	1 326 932
<u>3 375 578</u>	<u>4 011 691</u>	Sum driftsinntekter		<u>96 877 163</u>	<u>101 808 699</u>
0	0	Varekostnad		69 131 275	72 199 462
1 232 101	1 251 401	Lønnskostnader	9	13 946 670	13 930 865
138 033	143 306	Avskrivning driftsmidler og immat.eiendeler	4	3 187 935	3 444 442
1 485 754	593 947	Annen driftskostnad	4, 9	10 644 761	10 647 750
<u>2 855 888</u>	<u>1 988 654</u>	Sum driftskostnader		<u>96 910 641</u>	<u>100 222 519</u>
<u>519 690</u>	<u>2 023 037</u>	Driftsresultat		<u>-33 478</u>	<u>1 586 180</u>
		Finansinntekter og finanskostnader			
2 534 277	0	Inntekt på investering i tilknyttet selskap		0	0
115 909	99	Annen renteinntekt		155 537	47 930
0	0	Annen finansinntekt		1 896	3 203
4 694 248	0	Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		0	0
1 677 091	1 212 989	Annen rentekostnad		1 757 426	1 302 955
0	50 001	Annen finanskostnad		97 786	206 699
<u>-3 721 153</u>	<u>-1 262 890</u>	Resultat av finanskostnader		<u>-1 697 779</u>	<u>-1 458 521</u>
-3 201 463	760 146	Ordinært resultat før skattekostnad		-1 731 257	127 659
343 563	219 666	Skattekostnad på ordinært resultat	10	-151 993	403 699
<u>-3 545 026</u>	<u>540 480</u>	Ordinært resultat		<u>-1 579 264</u>	<u>-276 040</u>
<u>-3 545 026</u>	<u>540 480</u>	Årets resultat		<u>-1 579 264</u>	<u>-276 040</u>
0	0	Minoritetens andel	11	0	142 016
<u>-3 545 026</u>	<u>540 480</u>	Årsresultat etter minoritetens andel		<u>-1 579 264</u>	<u>-418 056</u>
		Overføringer			
0	1 995 435	Avsatt til dekning av tidligere udekket tap			
0	0	Avsatt til utbytte			
0	0	Avsatt konsernbidrag			
3 545 026	0	Overført fra annen egenkapital			
<u>-3 545 026</u>	<u>1 995 435</u>	Sum disponert			



Kastellet Eiendom AS					
Balanse - mor/konsern					
Morselskap			Konsern		
2019	2018	Eiendeler	Note	2019	2018
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
1 427 504	567 158	Utsatt skattefordel	10	2 783 113	2 631 120
0	0	Goodwill	4	249 354	1 265 763
<u>1 427 504</u>	<u>567 158</u>	Sum immaterielle eiendeler		<u>3 032 467</u>	<u>3 896 882</u>
Varige driftsmidler					
8 060 224	7 636 399	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		13 976 129	13 658 408
17 067	0	Driftslosøre, inventar o.a. utstyr	3, 4	8 665 979	10 521 231
<u>8 077 291</u>	<u>7 636 399</u>	Sum varige driftsmidler		<u>22 642 107</u>	<u>24 179 639</u>
Finansielle anleggsmidler					
21 986 400	19 511 400	Investeringer i datterselskap	1	0	0
<u>21 986 400</u>	<u>19 511 400</u>	Sum finansielle anleggsmidler		<u>0</u>	<u>0</u>
<u>31 491 195</u>	<u>27 714 957</u>	Sum anleggsmidler		<u>25 674 574</u>	<u>28 076 521</u>
Omløpsmidler					
0	0	Lager av varer og annen beholdning	3, 5	5 090 542	5 631 568
Fordringer					
436 938	0	Kundefordringer	3	568 016	628 061
6 688 450	2 602 856	Andre fordringer	3, 9	9 764 897	5 336 139
<u>7 125 388</u>	<u>2 602 856</u>	Sum fordringer		<u>10 332 913</u>	<u>5 964 200</u>
59 230	166 621	Bankinnskudd, kontanter o.l.	2	2 665 190	2 326 814
<u>7 184 618</u>	<u>2 769 478</u>	Sum omløpsmidler		<u>18 088 645</u>	<u>13 922 582</u>
<u>38 675 813</u>	<u>30 484 435</u>	Sum eiendeler		<u>43 763 219</u>	<u>41 999 103</u>



Kastellet Eiendom AS					
Balanse - mor/konsern					
Morselskap		Konsern			
2019	2018	Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
		Innskutt egenkapital			
105 000	105 000	Aksjekapital	6	105 000	105 000
1 483 493	100 000	Overkurs		1 483 493	100 000
<u>1 588 493</u>	<u>205 000</u>	Sum innskutt egenkapital		<u>1 588 493</u>	<u>205 000</u>
		Opptjent egenkapital			
-3 709 323	-164 296	Annen egenkapital		-8 710 504	-3 631 674
0	0	Minoritetens andel av EK		0	358 929
<u>-3 709 323</u>	<u>-164 296</u>	Sum opptjent egenkapital		<u>-8 710 504</u>	<u>-3 272 745</u>
<u>-2 120 830</u>	<u>40 704</u>	Sum egenkapital	11, 12	<u>-7 122 011</u>	<u>-3 067 745</u>
		Gjeld			
		Annen langsiktig gjeld			
24 960 000	26 140 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	3, 4, 7	26 376 677	28 556 673
10 500 000	2 500 000	Øvrig langsiktig gjeld	3, 4	10 500 000	2 500 000
<u>35 460 000</u>	<u>28 640 000</u>	Sum annen langsiktig gjeld		<u>36 876 677</u>	<u>31 056 673</u>
		Kortsiktig gjeld			
685 816	757 711	Gjeld til kredittinstitusjoner	3, 7	685 816	757 711
151 833	164 956	Leverandørgjeld		8 299 527	6 104 933
171 633	292 918	Skyldig offentlige avgifter		1 134 984	1 511 255
0	0	Utbytte		0	170 699
4 327 361	5 688 145	Annen kortsiktig gjeld	3	3 888 227	5 465 577
<u>5 336 643</u>	<u>6 903 730</u>	Sum kortsiktig gjeld		<u>14 008 553</u>	<u>14 010 176</u>
<u>40 796 643</u>	<u>35 543 730</u>	Sum gjeld		<u>50 885 230</u>	<u>45 066 849</u>
<u>38 675 813</u>	<u>35 584 435</u>	Sum egenkapital og gjeld		<u>43 763 219</u>	<u>41 999 104</u>
Oslo, 10.07.2020 Styret i Kastellet Eiendom AS					
_____ Tor Odd Jacobsen styreleder/daglig leder					



Kastellet Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2019

Regnskapsprinsipper

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

Konsolideringsprinsipper

Kastellet Eiendom AS eier 100% av aksjene i Stovner Dagligvare, Other Items AS og 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

**Kastellet Eiendom AS**

Noter til regnskapet for 2019

Note 1 Datterselskaper

(Alle tall i 1000)

Mor

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

Nye Flaxen AS er fusjonert inn i Kastellet Eiendom i 2019, etter reglene for mor/datter fusjon.

Note 2 Bundne bankmidler

(Alle tall i 1000)

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

Note 3 Fordringer og gjeld

(Alle tall i 1000)

Fordringer med forfall senere enn ett år	Mor		Konsernet	
	2019	2018	2019	2018
Andre kortsiktige fordringer	0	0	0	0
Andre langsiktige fordringer	0	4 900	0	0
Sum	0	4 900	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år				
Gjeld til kredittinstitusjoner	24 960	26 140	26 376	28 557
Annen langsiktig gjeld	0	2 500	0	2 500
Sum	24 960	28 640	26 376	31 057
Gjeld sikret ved pant	36 145	26 897	37 561	29 314
Pantsatte eiendeler:				
Driftstilbehør	8 077	7 636	22 642	24 180
Varer	0	0	5 090	5 632
Tinglyst pant	48 500	36 560	48 500	36 560
Mellomværende med selskap i samme konsern				
Kundefordringer	0	0		
Kortsiktig fordring	4 039	1 320		
Langsiktig fordring	0	3 200		
Kortsiktig gjeld	2 023	744		

Kastellet Eiendom AS

**Kastellet Eiendom AS**

Noter til regnskapet for 2019

Note 4 Varige driftsmidler

(Alle tall i 1000)

Konsernet	Goodwill	Maskiner, inventar	Bygg og annen eiendom	Sum
Type anleggsmiddel				
Ansk.kost 1.1.	4 884	21 851	21 023	42 874
Årets tilgang		545	564	1 109
Årets avgang		-846	0	-846
Anskaffelseskost 31.12.	4 884	21 550	21 587	43 138
Akk. avskr. 31.12.	-4 635	-12 723	-7 772	-20 496
Akk. nedskr. 31.12.	0		0	0
Bokført verdi pr. 31.12.	249	8 827	13 815	22 642
Årets avskrivninger	1 016	1 768	403	3 188
Årets nedskrivninger	0	0	0	0

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

	Ikke balanseførte leieavtaler	Fast eiendom
* Maskiner og inventar 5-10 år	(Alle tall i 1000)	
* Goodwill 5 år		1 689
* Tomter, Bygg og eiendom 0 - 40 år	Årlig leie Leieavtalens 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.	3 043	0	11 327	14 371
Årets tilgang	564	19	0	583
Årets avgang		0		0
Anskaffelseskost 31.12.	3 608	19	11 327	14 954
Akk. avskr. 31.12.	0	-2	-6 875	-6 877
Akk. nedskr. 31.12.	0	0	0	0
Bokført verdi pr. 31.12.	3 608	17	4 453	8 077
Årets avskrivninger	0	2	136	138

Note 5 Varer

(Alle tall i 1000)

Konsernet	Mor		Konsernet	
	2019	2018	2019	2018
Lager av innkjøpte varer for videresalg	0	0		5 632
Nedvurdering kostpris	0	0	0	0
Sum	0	0	0	5 632

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

Kastellet Eiendom AS

**Kastellet Eiendom AS**

Noter til regnskapet for 2019

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	
	2019	2018	2019	2018
Ordinært varesalg	0	0	96 159	100 002
Utleie	3 375	2 960	496	480
Andre driftsinntekter	0	1 052	222	1 326
Sum	3 375	4 012	96 877	101 808

Geografisk fordeling

Norge	3 375	4 012	96 877	101 808
Sum	3 375	4 012	96 877	101 808



Kastellet Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2019

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

(Alle tall i 1000)

Lønnskostnader	Mor		Konsernet	
	2019	2018	2019	2018
Lønninger	1 073	1 082	11 939	11 844
Arbeidsgiveravgift	155	165	1 666	1 619
Pensjonskostnader	0	0	142	140
Andre ytelser	4	5	200	328
Sum	1 232	1 251	13 947	13 931

Morselskapet har i 2019 sysselsatt ett årsverk, mens det i konsernet er sysselsatt 26 årsverk i 2019.

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

Ytelser til ledende personer i mor	Daglig leder	Styret
Lønn	501 000	0
Pensjonsutgifter	0	0
Annen godtgjørelse	0	0

Aksjonær Tor Odd Jacobson har lånt 1 361 000 fra selskapet pr 31.12.19. Dette er ulovlig lån etter aksjeloven § 8-7. Forholdet er innberettet som skattemessig uttbytte i tråd med reglene i skatteloven.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar i 2019 utgjorde i mor kr 104' og kr 251' i konsernet.

Honoraret fordeler seg som følger:

	Mor	Konsern
	eksl. mva	eksl. mva
Ordinær revisjon	55	137
Andre tjenester	49	114
	<u>104</u>	<u>251</u>

**Kastellet Eiendom AS**

Noter til regnskapet for 2019

Note 10 Skatt

(Alle tall i 1000)

	Mor		Konsernet	
Årets skattekostnad fordeler seg på:	2019	2018	2019	2018
Betalbar skatt	0	0	0	0
Endring utsatt skatt	344	220	-152	404
Sum skattekostnad	344	220	-152	404
Beregning av årets skattegrunnlag:				
Resultat før skattekostnad	-3 201	760	-1 731	128
Permanente forskjeller	4 763	83	225	156
Endring i midlertidige forskjeller	-133	-1 080	677	-273
Anvendt fremførbart underskudd	-1 429		-1 429	-1 542
korrigering negativ alminnelig inntekt				0
Årets skattegrunnlag	0	-237	-2 258	-1 532
22/23 % betalbar skatt	0	0	0	0
Oversikt over midlertidige forskjeller:				
Varelager				0
Driftsmidler	-2 114	-2 001	-3 873	-3 245
Fordringer			-6	-6
G7T - konto	198	247	198	247
Inntektsført utbytte				0
Underskudd til fremføring	-4 572	-823	-11 896	-11 066
Ikke utlignede forskjeller			2 927	2 111
Sum	-6 488	-2 578	-12 651	-11 960
22 % utsatt skatt/-utsatt skattefordel	-1 427	-567	-2 783	-2 631
Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22/23 % av resultat før skatt:				
22/23 % av resultat før skatt	-704	175	-381	29
Permanente forskjeller	1 048	19	50	36
Andre endringer	0	0	179	198
Endring skattesat	0	26	0	141
Beregnet skattekostnad	344	220	-151	404

Kastellet Eiendom AS

**Kastellet Eiendom AS**

Noter til regnskapet for 2019

Note 11 Egenkapital

(Alle tall i 1000)

Mor	AS- kapital	Overkurs- fond		Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.18	105	100	0	-164	41
Fusjon				1 383	1 383
Utbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	-3 545	-3 545
Egenkapital 31.12.19	105	100	0	-2 326	-2 121

Konsern	AS- kapital	Overkurs- fond	Fond for vurderings- forskjell	Annen egenkapital	Minoritets- andel	Sum
Egenkapital 31.12.18	105	100	0	-3 632	359	-3 068
Utbytte	0	0	0	0	0	0
Andre endringer	0	0		-2 116	-359	-2 475
Årets resultat	0	0	0	-1 579	0	-1 579
Egenkapital 31.12.19	105	100	0	-7 327	0	-7 122

Note 12 Fortsatt drift

Basert på innhentede verddivurderinger foreligger det merverdier i morselskapets eiendommer på minst 40 millioner. Styret mener av den grunn at det ikke er usikkerhet tilknyttet fortsatt drift pr 31.12.19.



Kastellet Eiendom AS				
Kontantstrømoppstilling				
(Alle tall i 1000)				
Morselskap			Konsern	
2019	2018		2019	2018
-3 201	2 215	Likvider tilført / brukt på virksomheten:	-1 731	128
0	0	Resultat før skatt	0	-534
138	143	Betalbar skatt	3 188	3 444
0	-1 145	Ordinære avskrivninger	475	-1 145
-450	130	Gevinst ved salg av anleggsmidler	2 796	-635
1 180	-703	Endring i varer, kundefordringer og leverandør	-6 382	-1 899
<u>-2 333</u>	<u>640</u>	Netto likviditetsendring fra virksomheten	<u>-1 655</u>	<u>-641</u>
		Likvider tilført / brukt på investeringer:		
-583	-1 048	Investeringer i varige driftsmidler	-1 109	-1 494
	4 750	Salg av anleggsmidler (salgssum)	0	4 750
2 808	-4 275	Endring i andre investeringer	-2 475	-2 061
<u>2 225</u>	<u>-573</u>	Netto likviditetsendring fra investeringer	<u>-3 584</u>	<u>1 195</u>
		Likvider tilført / brukt på finansiering:		
0	0	Opptak av ny gjeld (kortsiktig og langsiktig)	5 748	-1 100
0	0	Innbetaling av egenkapital	0	0
0	0	Tilgang konsernselskap	0	0
0	0	Avgitt konsernbidrag	0	0
0	0	Utbytte (utbetalt)	-171	0
<u>0</u>	<u>0</u>	Netto likviditetsendring fra finansiering	<u>5 577</u>	<u>-1 100</u>
<u>-109</u>	<u>67</u>	Netto endring i likvider i året	<u>338</u>	<u>-546</u>
<u>167</u>	<u>99</u>	Kontanter og bankinnskudd per 01.01	<u>2 327</u>	<u>2 873</u>
<u>59</u>	<u>167</u>	Kontanter og bankinnskudd per 31.12	<u>2 665</u>	<u>2 327</u>

Kastellet Eiendom AS



Stiansen & Co AS

Statsautoriserte revisorer

Til generalforsamlingen i Kastellet Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Kastellet Eiendom AS' årsregnskap som viser et underskudd for selskapsregnskapet på kr. 3.545.026 og et underskudd for konsernregnskapet på kr. 1.579.264 og etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Kastellet Eiendom AS per 31. desember 2019 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Kastellet Eiendom AS per 31. desember 2019 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for det avsluttede regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2019, 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 2019, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

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



Stiansen & Co AS

Statsautoriserte revisorer

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktet feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov, og god bokføringsskikk i Norge.

Andre forhold

Selskapet har gitt lån på kr 1 361 295 til aksjonær. Lånet er i strid med aksjeloven § 8-7 da selskapet ikke har fri egenkapital og det ikke er stillet betryggende sikkerhet for lånet

Nesbru, 10. juli 2020

Stiansen & Co AS

Pål Stiansen

Statsautorisert revisor

Revisjonsberetning for Kastellet Eiendom AS – side 2

