



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 28.07.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 17.12.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	8	24 983 799	2 366 896
Annen driftsinntekt	8	3 120 000	2 880 000
Sum inntekter		28 103 799	5 246 896
Kostnader			
Varekostnad		24 256 541	1 820 226
Lønnskostnad	9	2 389 282	2 623 521
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	12 150	6 400
Annen driftskostnad	4, 9	1 485 386	2 331 678
Sum kostnader		28 143 358	6 781 825
Driftsresultat		-39 560	-1 534 928
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		2 439 308	6 000 000
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	12		
Annen renteinntekt		159 956	588 248
Annen finansinntekt		2 099	190
Sum finansinntekter		2 601 363	6 588 438
Annen rentekostnad		2 856 208	1 905 121
Annen finanskostnad		345 456	74 257
Sum finanskostnader		3 201 664	1 979 378
Netto finans		-600 300	4 609 060
Ordinært resultat før skattekostnad		-639 860	3 074 132
Skattekostnad på ordinært resultat	10	-140 769	557 507
Ordinært resultat etter skattekostnad		-499 091	2 516 625
Årsresultat		-499 091	2 516 625
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-499 091	2 516 625



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Totalresultat		-499 091	2 516 625
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap			2 516 625
Overført fra annen egenkapital		-499 091	
Sum overføringer og disponeringer		-499 091	2 516 625



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling	4		
Utsatt skattefordel	10	2 297 396	2 156 627
Goodwill	4		
Sum immaterielle eiendeler		2 297 396	2 156 627
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		6 450 200	6 452 700
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 4	166 017	10 667
Sum varige driftsmidler		6 616 217	6 463 367
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	1	21 986 400	21 986 400
Investeringer i tilknyttet selskap	1, 12		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	12		
Sum finansielle anleggsmidler		21 986 400	21 986 400
Sum anleggsmidler		30 900 012	30 606 393
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	3, 5	24 871 034	11 365 435
Fordringer			
Kundefordringer	3	244 983	403 417
Andre kortsiktige fordringer	3, 9	9 975 725	9 469 212
Sum fordringer		10 220 709	9 872 629
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2	1 464 656	3 006 631
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 464 656	3 006 631
Sum omløpsmidler		36 556 399	24 244 695



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EIENDELER		67 456 412	54 851 088
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	105 000	105 000
Overkurs			290 796
Sum innskutt egenkapital		105 000	395 796
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	12		
Udekket tap		208 295	
Sum opptjent egenkapital		-208 295	
Sum egenkapital	11	-103 295	395 796
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån		5 000 000	
Gjeld til kredittinstitusjoner	3, 4, 7	47 833 332	45 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	3, 4	7 500 000	7 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		60 333 332	52 000 000
Sum langsiktig gjeld		60 333 332	52 000 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3, 7		
Leverandørgjeld		2 156 351	150 363
Betalbar skatt	10		
Skyldig offentlige avgifter		535 090	285 745
Annen kortsiktig gjeld	3	4 534 934	2 019 184
Sum kortsiktig gjeld		7 226 375	2 455 292
Sum gjeld		67 559 707	54 455 292



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		67 456 412	54 851 088



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	8	123 001 913	109 433 818
Andre driftsinntekter	8	252 263	226 035
Sum inntekter		123 254 176	109 659 853
Kostnader			
Varekostnad		93 799 927	77 934 945
Lønnskostnader	9	15 083 519	14 723 495
Avskrivning driftsmidler og immat.eiendeler	4	1 951 541	2 111 552
Annen driftskostnad	4, 9	9 289 531	9 428 295
Sum kostnader		120 124 518	104 198 287
Driftsresultat		3 129 659	5 461 566
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		236 212	588 709
Annen finansinntekt		2 099	12 152
Sum finansinntekter		238 311	600 861
Annen rentekostnad		2 856 964	1 911 116
Annen finanskostnad		345 456	109 847
Sum finanskostnader		3 202 420	2 020 963
Netto finans		-2 964 109	-1 420 102
Ordinært resultat før skattekostnad		165 550	4 041 464
Skattekostnad på ordinært resultat	10	11 063	561 796
Ordinært resultat etter skattekostnad		154 487	3 479 668
Årsresultat		154 487	3 479 668
Minoritetsinteresser	11		
Årsresultat etter minoritetsinteresser		154 487	3 479 668
Totalresultat		154 487	3 479 668



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			-542 700
Udekket tap			2 516 625
Overført fra annen egenkapital		154 487	1 505 744
Sum overføringer og disponeringer		154 487	3 479 668



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling	4		
Utsatt skattefordel	10	2 313 347	2 232 030
Goodwill	4		
Sum immaterielle eiendeler		2 313 347	2 232 030
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		11 672 698	11 940 035
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 4	7 580 469	7 819 803
Sum varige driftsmidler		19 253 167	19 759 838
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	1		
Sum anleggsmidler		21 566 513	21 991 867
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	3, 5	30 581 877	16 856 057
Fordringer			
Kundefordringer	3	369 849	527 418
Fordring på konsernselskap	3		
Andre fordringer	3, 9	12 237 500	9 064 491
Sum fordringer		12 607 349	9 591 909
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2	3 179 272	8 913 602
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 179 272	8 913 602
Sum omløpsmidler		46 368 498	35 361 568
SUM EIENDELER		67 935 012	57 353 435



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	105 000	105 000
Overkurs			290 796
Sum innskutt egenkapital		105 000	395 796
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-3 592 855	-4 038 139
Sum opptjent egenkapital		-3 592 855	-4 038 139
Sum egenkapital	11, 12	-3 487 855	-3 642 344
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3, 4, 7	37 833 332	35 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	3, 4	22 500 000	17 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		60 333 332	52 000 000
Sum langsiktig gjeld		60 333 332	52 000 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3, 7		
Leverandørgjeld		6 504 520	3 436 746
Betalbar skatt	10	92 380	10 713
Skyldig offentlige avgifter		1 346 111	1 626 612
Annen kortsiktig gjeld	3	3 146 524	3 921 707
Sum kortsiktig gjeld		11 089 535	8 995 779
Sum gjeld		71 422 867	60 995 779
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		67 935 012	57 353 435



Kastellet Eiendom AS					
Resultat - mor/konsern					
Morselskap			Konsern		
2021	2020		Note	2021	2020
28 103 799	5 246 896	Driftsinntekter og driftskostnader			
0	0	Salgsinntekt	8	123 001 913	109 433 818
28 103 799	5 246 896	Andre driftsinntekter	8	252 263	226 035
		Sum driftsinntekter		123 254 176	109 659 853
24 256 541	1 820 226	Varekostnad		93 799 927	77 934 945
2 389 282	2 623 521	Lønnskostnader	9	15 083 519	14 723 495
12 150	6 400	Avskrivning driftsmidler og immat erendeler	4	1 951 541	2 111 552
1 485 386	2 331 678	Annen driftskostnad	4, 9	9 289 531	9 428 295
28 143 358	6 781 825	Sum driftskostnader		120 124 518	104 198 287
-39 560	-1 534 928	Driftsresultat		3 129 659	5 461 566
		Finansinntekter og finanskostnader			
0	542 700	Inntekt på investering i datterselskap		0	0
2 439 308	5 457 300	Inntekt på investering i tilknyttet selskap		0	0
159 956	588 248	Annen renteinntekt		236 212	588 709
2 099	190	Annen finansinntekt		2 099	12 152
2 856 208	1 905 121	Annen rentekostnad		2 856 964	1 911 116
345 456	74 257	Annen finanskostnad		345 456	109 847
-600 300	-4 609 060	Resultat av finanskostnader		-2 964 109	-1 420 102
-639 860	3 074 132	Ordinært resultat før skattekostnad		165 550	4 041 464
-140 769	557 507	Skattekostnad på ordinært resultat	10	11 063	561 796
-499 091	2 516 625	Ordinært resultat		154 487	3 479 668
-499 091	2 516 625	Årets resultat		154 487	3 479 668
-499 091	2 516 625	Årsresultat etter minoritetens andel		154 487	3 479 668
		Overføringer			
0	2 516 625	Avsatt til dekning av tidligere udekket tap			
0	0	Avsatt til utbytte			
499 091	0	Overført fra annen egenkapital			
-499 091	2 516 625	Sum disponert			



Kastellet Eiendom AS						
Balanse - mor/konsern						
Morselskap			Konsern			
2021	2020	Eiendeler	Note	2021	2020	
Anleggsmidler						
Immaterielle eiendeler						
2 297 396	2 156 627	Utsatt skattefordel	10	2 313 347	2 232 030	
<u>2 297 396</u>	<u>2 156 627</u>	Sum immaterielle eiendeler		<u>2 313 347</u>	<u>2 232 030</u>	
Varige driftsmidler						
6 452 700	6 452 700	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		11 672 698	11 940 035	
163 517	10 667	Driftsløse, inventar o.a. utstyr	3, 4	7 580 469	7 819 803	
<u>6 616 217</u>	<u>6 463 367</u>	Sum varige driftsmidler		<u>19 253 167</u>	<u>19 759 838</u>	
Finansielle anleggsmidler						
21 986 400	21 986 400	Investeringer i datterselskap	1	0	0	
<u>21 986 400</u>	<u>21 986 400</u>	Sum finansielle anleggsmidler		<u>0</u>	<u>0</u>	
<u>30 900 012</u>	<u>30 606 393</u>	Sum anleggsmidler		<u>21 566 513</u>	<u>21 991 867</u>	
Omlopsmidler						
24 871 034	11 365 435	Lager av varer og annen beholdning	3, 5	30 551 877	16 856 057	
Fordringer						
244 953	403 417	Kundefordringer	3	369 849	527 418	
9 975 725	9 469 212	Andre fordringer	3, 9	12 237 500	9 064 491	
<u>10 220 709</u>	<u>9 872 629</u>	Sum fordringer		<u>12 607 349</u>	<u>9 591 909</u>	
1 464 656	3 006 631	Bankanskudd, kontanter o.l.	2	3 179 272	8 913 602	
<u>36 556 399</u>	<u>24 244 695</u>	Sum omlopsmidler		<u>46 368 498</u>	<u>35 361 568</u>	
<u>67 456 412</u>	<u>54 851 088</u>	Sum eiendeler		<u>67 935 012</u>	<u>57 353 435</u>	



Kastellet Eiendom AS						
Balanse - mor/konsern						
Morselskap			Konsern			
2021	2020	Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020	
		Innskutt egenkapital				
105 000	105 000	Aksjekapital	6	105 000	105 000	
0	290 796	Overkurs		0	290 796	
<u>105 000</u>	<u>395 796</u>	Sum innskutt egenkapital		<u>105 000</u>	<u>395 796</u>	
		Opptjent egenkapital				
-208 295	0	Annen egenkapital		-3 592 555	-4 038 139	
<u>-208 295</u>	<u>0</u>	Sum opptjent egenkapital		<u>-3 592 555</u>	<u>-4 038 139</u>	
<u>-103 295</u>	<u>395 796</u>	Sum egenkapital	11, 12	<u>-3 487 555</u>	<u>-3 642 344</u>	
		Gjeld				
		Annen langsiktig gjeld				
57 533 332	35 000 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	3, 4, 7	57 533 332	35 000 000	
22 500 000	17 000 000	Øvrig langsiktig gjeld	3, 4	22 500 000	17 000 000	
<u>60 333 332</u>	<u>52 000 000</u>	Sum annen langsiktig gjeld		<u>60 333 332</u>	<u>52 000 000</u>	
		Kortsiktig gjeld				
2 156 351	150 363	Leverandørgjeld		6 504 520	3 436 746	
0	0	Betalbar skatt	10	92 350	10 713	
535 090	285 745	Skyldig offentlige avgifter		1 346 211	1 626 612	
4 534 934	2 019 184	Annen kortsiktig gjeld	3	3 146 524	3 921 707	
<u>7 226 375</u>	<u>2 455 292</u>	Sum kortsiktig gjeld		<u>11 089 535</u>	<u>8 995 779</u>	
<u>67 559 707</u>	<u>54 455 292</u>	Sum gjeld		<u>71 422 867</u>	<u>60 995 779</u>	
<u>67 456 412</u>	<u>54 851 088</u>	Sum egenkapital og gjeld		<u>67 935 012</u>	<u>57 353 435</u>	

Oslø, 28.07.2022
Styret i Kastellet Eiendom AS

T.O. Jacobsen
Tor Odd Jacobsen
styreleder daglig leder

Kastellet Eiendom AS Side 3



Kastellet Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Regnskapsprinsipper

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

Konsolideringsprinsipper

Kastellet Eiendom AS eier 100% av aksjene i Stovner Dagligvare og Kastellet Dagligvare AS. Dette representerer 100 % av stemmene. Datterselskapene har forretningskontor i Oslo kommune.

Datterselskapene konsolideres etter oppkjøpsmetoden. Tilknyttede selskaper bokføres etter egenkapitalmetoden.

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

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

Salgsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Fordringer

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

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

Varebeholdninger

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

Varige driftsmidler

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

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes til kursen ved regnskapsårets slutt.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Kastellet Eiendom AS

**Kastellet Eiendom AS**

Noter til regnskapet for 2021

Note 1 Datterselskaper

(Alle tall i 1000)

Mor

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

Note 2 Bundne bankmidler

(Alle tall i 1000)

Av samlet bankbeholdning utgjør bundne midler kr 113 for mor og kr 648' for konsernet.

Note 3 Fordringer og gjeld

(Alle tall i 1000)

Fordringer med forfall senere enn ett år	Mor		Konsernet	
	2021	2020	2021	2020
Andre kortsiktige fordringer	0	0	0	0
Andre langsiktige fordringer	0	0	0	0
Sum	0	0	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år				
Gjeld til kredittinstitusjoner	37 833	24 960	37 833	35 000
Annen langsiktig gjeld	0	0	0	0
Sum	37 833	24 960	37 833	35 000
Gjeld sikret ved pant	45 333	36 145	45 333	37 561
Pantsatte eiendeler:				
Driftstilbehør	6 616	8 077	19 253	19 759
Varer	9 870	0	15 581	5 491
Tinglyst pant	45 000	48 500	45 000	48 500
Mellomværende med selskap i samme konsern				
Kundefordringer	0	0		
Kortsiktig fordring	2 439	6 000		
Langsiktig fordring				
Kortsiktig gjeld	3 512			

Kastellet Eiendom AS



Kastellet Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 4 Varige driftsmidler

(Alle tall i 1000)

Konsernet	Maskiner, inventar	Bygg og annen eiendom	Sum
Type anleggsmiddel			
Ansk.kost 1.1.	21 953	19 980	41 934
Årets tilgang	1 445		1 445
Årets avgang			0
Anskaffelseskost 31.12.	23 398	19 980	43 379
Akk. avskr. 31.12.	-15 818	-8 307	-24 125
Akk. nedskr. 31.12.		0	0
Bokført verdi pr. 31.12.	7 580	11 673	19 253
			0
Årets avskrivninger	1 684	267	1 951
Årets nedskrivninger	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		1 660
* Tomter, Bygg og eiendon 0 - 40 år	Årlig leie	7-10 år
	Leieavtalens varighet ved inngåelse	

(Alle tall i 1000)

Morselskapet	Tomter	Maskiner, inventar	Tomter, Bygg og annen	Sum
Type anleggsmiddel				
Ansk.kost 1.1.	2 000	19	11 327	13 347
Årets tilgang		165		165
Årets avgang		0		0
Anskaffelseskost 31.12.	2 000	184	11 327	13 512
Akk. avskr. 31.12.	0	-21	-6 875	-6 895
Akk. nedskr. 31.12.	0	0	0	0
Bokført verdi pr. 31.12.	2 000	164	4 453	6 616
Årets avskrivninger	0	12	0	12

Note 5 Varer

(Alle tall i 1000)

Konsernet	Mor		Konsernet	
	2021	2020	2021	2020
Lager av innkjøpte varer for videresalg	0	0	5 711	5 491
Oppføring av eiendom for salg	24 871	11 365	24 871	11 365
Nedvurdering kostpris	0	0		0
Sum	24 871	11 365	30 582	16 856

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

Kastellet Eiendom AS

**Kastellet Eiendom AS**

Noter til regnskapet for 2021

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	
	2021	2020	2021	2020
Ordinært varesalg	0	0	98 019	108 971
Utleie av fast eiendom	3 648	3 343	527	463
Salg av eiendom	24 456	0	24 456	
Andre driftsinntekter	0	0	252	226
Sum	28 104	3 343	123 254	109 660

Geografisk fordeling

Norge	28 104	3 343	123 254	109 660
Sum	28 104	3 343	123 254	109 660

**Kastellet Eiendom AS**

Noter til regnskapet for 2021

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

(Alle tall i 1000)

Lønnskostnader	Mor		Konsernet	
	2021	2020	2021	2020
Lønninger	2 070	2 299	12 845	12 602
Arbeidsgiveravgift	298	307	1 837	1 686
Pensjonskostnader	8	2	163	320
Andre ytelser	13	16	239	116
Sum	2 389	2 624	15 084	14 723

Morselskapet har i 2021 sysselsatt 1,5 årsverk, mens det i konsernet er sysselsatt 26 årsverk i 2021.

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

Ytelser til ledende personer i mor	Daglig leder	Styret
Lønn	1 590	0
Pensjonsutgifter	8	0
Annen godtgjørelse	39	0

Aksjonær Tor Odd Jacobson har lånt 426' fra selskapet pr 31.12.21. Dette er ulovlig lån etter aksjeloven § 8-7. Forholdet er innberettet som skattemessig uttbytte i tråd med reglene i skatteloven.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar i 2021 utgjorde i mor kr 90' og kr 195' i konsernet.

Honoraret fordeler seg som følger:

	Mor	Konsern
	eksl. mva	eksl. mva
Ordinær revisjon	60	120
Andre tjenester	31	75
	<u>91</u>	<u>195</u>

**Kastellet Eiendom AS**

Noter til regnskapet for 2021

Note 10 Skatt

(Alle tall i 1000)

	Mor		Konsernet	
Årets skattekostnad fordeler seg på:	2021	2020	2021	2020
Betalbar skatt	0	0	0	0
Endring utsatt skatt	0	0		
Sum skattekostnad	0	0	0	0
Beregning av årets skattegrunnlag:				
Resultat før skattekostnad	-640	3 074	166	4 041
Permanente forskjeller		-540		9
Endring i midlertidige forskjeller	-327	-264	-713	-194
Anvendt fremførbart underskudd		-2 270		-3 807
korrigerings negativ alminnelig inntekt			967	0
Årets skattegrunnlag	-967	0	419	49
22 % betalbar skatt	0	0	92	12
Oversikt over midlertidige forskjeller:				
Varelager				0
Driftsmidler	-1 856	-2 214	-3 234	-3 980
Fordringer			-8	-6
G7T - konto	126	158	126	158
Inntektsført utbytte				
Underskudd til fremføring	-8 713	-7 747	-8 713	-7 747
Ikke utlignede forskjeller			1 314	1 429
Sum	-10 443	-9 803	-10 515	-10 146
22 % utsatt skatt/-utsatt skattefordel	-2 297	-2 157	-2 313	-2 232
Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt:				
22 % av resultat før skatt	-141	676	36	889
Permanente forskjeller	0	-119	0	2
Andre endringer	0	0	-25	-330
Endring skattesat	0		0	
Beregnet skattekostnad	-141	557	11	561

Kastellet Eiendom AS

**Kastellet Eiendom AS**

Noter til regnskapet for 2021

Note 11 Egenkapital

(Alle tall i 1000)

Mor	AS- kapital	Overkurs- fond		Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.20	105	100	0	191	396
Utbytte					0
Andre endringer	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	-499	-499
Egenkapital 31.12.21	105	100	0	-308	-103

Konsern	AS- kapital	Overkurs- fond	Fond for vurderings- forskjell	Annen egenkapital	Minoritets- andel	Sum
Egenkapital 31.12.20	105	100	0	-3 847		-3 642
Utbytte	0	0	0	0	0	0
Andre endringer	0	0				0
Årets resultat	0	0	0	154		154
Egenkapital 31.12.21	105	100	0	-3 693	0	-3 488

Note 12 Fortsatt drift

Basert på innhentede verddivurderinger foreligger det merverdier i morselskapets eiendommer på minst 50 mnok. Styret mener av den grunn at det ikke er usikkerhet tilknyttet fortsatt drift pr 31.12.21.



Kastellet Eiendom AS				
Kontantstrømoppstilling				
(Alle tall i 1000)				
Morselskap			Konsern	
2021	2020		2021	2020
-640	3 074	Likvider tilført / brukt på virksomheten:	166	4 041
0	0	Resultat før skatt	-11	0
12	6	Betalbar skatt	1 951	2 112
		Ordinære avskrivninger		
		Gevinst ved salg av anleggsmidler		
-11 341	-9 726	Endring i varer, kundefordringer og leverandør	-10 500	-14 980
2 259	-4 975	Endring i andre tidsavgrensingsposter	-4 229	1 226
<u>-9 710</u>	<u>-11 620</u>	Netto likviditetsendring fra virksomheten	<u>-12 623</u>	<u>-7 602</u>
		Likvider tilført / brukt på investeringer:		
-165		Investeringer i varige driftsmidler	-1 445	-761
		Salg av anleggsmidler (salgssum)		
0	-1 287	Endring i andre investeringer		174
<u>-165</u>	<u>-1 287</u>	Netto likviditetsendring fra investeringer	<u>-1 445</u>	<u>-588</u>
		Likvider tilført / brukt på finansiering:		
8 333	15 854	Opptak av ny gjeld (kortsiktig og langsiktig)	8 333	14 438
0	0	Innbetaling av egenkapital	0	0
0	0	Tilgang konsernselskap	0	0
0	0	Avgitt konsernbidrag	0	0
0	0	Utbytte (utbetalt)	0	0
<u>8 333</u>	<u>15 854</u>	Netto likviditetsendring fra finansiering	<u>8 333</u>	<u>14 438</u>
<u>-1 542</u>	<u>2 947</u>	Netto endring i likvider i året	<u>-5 735</u>	<u>6 248</u>
<u>3 006</u>	<u>59</u>	Kontanter og bankinnskudd per 01.01	<u>8 913</u>	<u>2 665</u>
<u>1 465</u>	<u>3 006</u>	Kontanter og bankinnskudd per 31.12	<u>3 179</u>	<u>8 913</u>

Kastellet Eiendom AS



Stiansen & Co AS

Statsautoriserte revisorer

Til generalforsamlingen i

Kastellet Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Kastellet Eiendom AS' årsregnskap som viser et resultat for selskapsregnskapet på kr -499 091,- og et resultat for konsernregnskapet på kr 154 487,- og som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og,
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

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

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



An association of
independent accounting &
financial advisory businesses

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Stiansen & Co AS

Statsautoriserte revisorer

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Nesbru, 28.07.2022

Stiansen & Co AS

Odd Bohlin Borgersen

Statsautorisert revisor

Revisjonsberetning for Kastellet Eiendom AS – side 2

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

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



An association of
independent accounting &
financial advisory businesses

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

Borgersen, Odd Bohlin

Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

09.08.2022 16.27.53

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signatur(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



KASTELLET EIENDOM AS

Styrets årsberetning 2021

VIRKSOMHETENS ART

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

Konsernet består av 100% eide selskapene Kastellet Dagligvare AS og Stovner Dagligvare AS. Selskapene er Spar Butikker tilknyttet Norgesgruppen og har vært drevet av samme eier siden 1980 på Nordstrand og Stovner i Oslo.

FORTSATT DRIFT

Kastellet Eiendom AS, med datterselskapene Kastellet Dagligvare AS og Stovner Dagligvare AS, har en sunn og god drift og datterselskapene bidrar med konsernbidrag på NOK 2,5mill i 2021. Datterselskapene har innfridd all gjeld til kredittinstitusjoner i 2021 og har heller ingen løpende leasingavtaler.

Likviditeten i datterselskapene er god. Selskapene har ekstern styreledelse.

Kastellet Eiendom AS: det er innhentet takst på selskapets eiendom som dokumenterer at det foreligger betydelige merverdier utover den bokførte verdien av eiendelene. Selskapets eiendom i Lambertseterveien 7 er takst beregnet til NOK 60mill. Selskapet eier også flere tomter for utvikling med boliger. Tomteverdiene har verdi på mer enn NOK 25mill. 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.

REDGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Konsernet omsatte i 2021 for totalt NOK 123,2mill mot 109,7mill i 2020. Styret er fornøyd med den positive trenden i dagligvareomsetningen.

Årsresultatet for konsernet ender på NOK 0,15mill i 2021 mot 3,5mill i 2020.

Styret er fornøyd med at utviklingen i selskapets egenkapital er positiv.

FORSKNINGS- UTVIKLINGS-AKTIVITETER

Selskapet og konsernet har ikke hatt kostnader til forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2020.

ARBEIDSMILJØ, PERSONALE OG LIKESTILLING

Konsernet sysselsatte 45 ansatte med 26 årsverk i 2021.

Konsernet tilfredsstiller krav til likestilling både i bedriftene og i styrene, 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.



MILJØRAPORTTERING

Styret anser at selskapets drift ikke forurensar det ytre miljø.

FREMTIDIG UTVIKLING

Det har ikke inntruffet forhold etter årets utgang som er viktig for å bestemme 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.

Det er emn god positiv fremdrift i dagligvarebutikkene og utbyggingsprosjektene på selskapets tomter er i gang.

FINANSIELL RISIKIO

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 drifts tilknyttede markedsrisiko.

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

Det har vært kontinuerlig drift siden slutten av 1970 tallet og selskapene har alltid innfridd sine forpliktelser til kreditorer og lånegivere uten anmerkninger.

Kredittrisiko

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

LIKVIDITETSRISIKO

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

Oslo 25. mai 2022

Tor Odd Jacobsen
Styreleder