



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 889 893 982
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SØYLEN NÆRINGSEIENDOM AS
Forretningsadresse: Fridtjof Nansens plass 4
0160 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sverre E. Koch
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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, 06.11.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 632 015	698 348
Sum inntekter		6 632 015	698 348
Kostnader			
Lønnskostnad	5	5 634 333	1 905 022
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	11	159 873	143 058
Annen driftskostnad	5	10 297 671	6 245 246
Sum kostnader		16 091 877	8 293 326
Driftsresultat		-9 459 862	-7 594 978
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	2	-441 470	4 071 475
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2, 4	19 476 223	15 895 701
Annen renteinntekt		1 052 533	44 145 873
Annen finansinntekt	2	16 365 468	48 589 555
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	2		
Sum finansinntekter		36 452 754	112 702 605
Nedskrivning av finansielle eiendeler	2, 2	1 556 324	45 018 500
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2, 4	657 414	2 246 537
Annen rentekostnad	9, 10	24 410 147	34 440 363
Annen finanskostnad		2 695 556	670 834
Sum finanskostnader		29 319 440	82 376 234
Netto finans		7 133 313	30 326 371
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 326 548	22 731 393
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-4 477 488	4 240 065
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 150 940	18 491 328
Årsresultat		2 150 940	18 491 328



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 150 940	18 491 328
Totalresultat		2 150 940	18 491 328
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-16 428 525	7 125 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		18 579 465	11 366 328
Sum overføringer og disponeringer	8	2 150 940	18 491 328



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter		8 000 000	
Utsatt skattefordel	6		
Sum immaterielle eiendeler		8 000 000	
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 420 719	1 437 138
Sum varige driftsmidler	11	1 420 719	1 437 138
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern	2, 9	434 296 214	202 967 993
Lån til foretak i samme konsern	4	670 272 783	641 738 045
Investeringer i tilknyttet selskap	2	43 506 029	68 557 590
Investeringer i aksjer og andeler	3	13 600 000	
Sum finansielle anleggsmidler		1 161 675 025	913 263 628
Sum anleggsmidler		1 171 095 744	914 700 766
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		531 763	289 533
Andre fordringer	4	10 089 853	34 071 053
Sum fordringer		10 621 616	34 360 586
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	34 845 198	26 528 987
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		34 845 198	26 528 987
Sum omløpsmidler		45 466 814	60 889 574
SUM EIENDELER		1 216 562 558	975 590 339



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7, 8	168 949 450	168 949 450
Beholdning av egne aksjer	8	-7 815 050	-7 815 050
Overkurs	8	50 000 000	50 000 000
Annen innskutt egenkapital	8	976 962	
Sum innskutt egenkapital		212 111 362	211 134 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	57 790 412	54 605 449
Sum opptjent egenkapital		57 790 412	54 605 449
Sum egenkapital	8	269 901 774	265 739 849
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	22 403 250	30 823 584
Sum avsetninger for forpliktelser		22 403 250	30 823 584
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 10	795 317 769	561 604 226
Øvrig langsiktig gjeld	4	31 523 554	56 160 061
Sum annen langsiktig gjeld		826 841 323	617 764 287
Sum langsiktig gjeld		849 244 573	648 587 870
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9		
Leverandørgjeld		2 279 472	1 102 188
Betalbar skatt	6	82 905	
Skyldige offentlige avgifter		316 730	238 173
Kortsiktig konserngjeld	12	60 589 972	
Annen kortsiktig gjeld	4, 13	34 147 134	59 922 259
Sum kortsiktig gjeld		97 416 212	61 262 621



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Sum gjeld		946 660 784	709 850 491
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 216 562 558	975 590 339



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Søylen Næringseiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Søylen Næringseiendom AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater 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 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 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 konkluderer med at den andre informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 internkontroll 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen.



Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

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, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Vi viser til forbeholdet fra de angitte styremedlemmene i styrets årsberetning. Etter vår mening er det avgitte årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2017.

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 bokførings-skikk i Norge.

Oslo, 29. juni 2018
BDO AS

Bente Sletten
Statsautorisert revisor



Årsberetning 2017 – Søylen Næringseiendom AS

Virksomhetens art og lokalisering

Søylen Næringseiendom AS er et eiendomsselskap som eier, utvikler og driver næringseiendom hovedsakelig i Oslo Sentrum. Hovedkontoret er lokalisert i Oslo.

Søylen Næringseiendom er et eiendomsselskap der eiendom erverves primært med formål om å skape verdi gjennom utleie, utvikling og videreforedling av investeringsobjektene. Selskapet eier en rekke eiendommer samt en rekke næringsseksjoner, hovedsakelig i sentrale Oslo. I tillegg er selskapet deleier og forvalter av ytterligere 2 eiendommer.

Søylen Næringseiendom har i 2017 kjøpt aksjeleilighet i Bogstadveien, eiendommen Elsero, samt næringslokaler på Sørenga (ca 96,75 %).

Selskapet har i 2017 solgt Frogner Kino Eiendom og jobbet med salg av Kjøpesenter Furuset AS, hvor salget ble gjennomført i 2018.

Redegjørelse for årsregnskapet

Søylen Næringseiendom AS er pr. 31.12.2017 eid 100% av selskaper som er kontrollert av Carl Erik Krefting og Runar Vatne. Søylen Næringseiendom er eid 96,97% av Søylen Eiendom AS. Det utarbeides ikke konsernregnskap iht. reglene for små foretak.

Søylen Næringseiendom 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 stilling ved årsskiftet.

Driftsresultatet i selskapet var kr – 9 459 862 og årsresultat ble kr 2 150 940.

Når det gjelder de 5 Sørenga selskapene, er årsregnskapet basert på at Vatne Finance AS ervervet ca 3,25 % av aksjene og konsernfordringene som ble kjøpt. Vatne Finance AS andel av kjøpesummen og renter for 2017 utgjør kr 8 712 912 og er ført som en del av mellomværende med Vatne Finance AS.

Selskapets kortsiktige gjeld utgjorde 10,29 % av selskapets samlede gjeld pr. 31.12.17, sammenlignet med 8,63 % pr 31.12.2016. Totalkapitalen for selskapet var ved utgangen av året tkr 1 216 563 sammenlignet med tkr 975 590 pr 31.12.2016. Egenkapitalandelen pr 31.12.2017 var 22,18 % sammenlignet med 27,24 % pr 31.12.2016. Egenkapitalandelen i forhold til virkelig verdi på eiendommene er 45.1% per 31.12.2017.

Selskapets årsresultat og disponeringer

Årets overskudd på kr 2 150 940 disponeres som følger

Avsatt til annen egenkapital: 2 150 940 kr

Likviditet

Selskapets har tilfredsstillende likviditet. Utbetaling ved salg av Kjøpesenter Furuset AS i 2018 overstiger negativ arbeidskapital per 31.12.2017.

AK
SCh



Forventet økonomisk utvikling

Selskapets eiendommer er med et unntak sentralt lokalisert i Oslo. Selskapets leietakere er gjennomgående solide. Selskapets verdjusterte egenkapital er solid og selskapet står godt rustet til eventuelle endringer i rente og leiemarkedet.

Risikofaktorer

Selskapets 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 er på generell basis utsatt for finansiell markedsrisiko som følge av endringer i rentenivået.

For å redusere selskapets renteeksponering brukes rentederivater for å oppnå ønsket sikringsgrad.

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

Risiko for tap på fordringer vurderes som liten, da det er etablert rutiner som raskt fanger opp leietagers eventuelle likviditetsproblemer.

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. Det har ikke vært nevneverdig sykefravær siste år. Det har ikke blitt rapportert om skader eller ulykker på arbeidsplassen.

Selskapet 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.

Ytre miljø

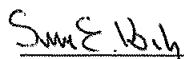
Virksomhetens bransje medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø.

Runar Vatne og Henrik Krefting forbehold vedrørende årsregnskapet

«Regnskapet viser kortsiktig gjeld til eiere på kr 60 589 972. Gjelden er spesifisert i note 12. Styremedlemmene Runar Vatne og Henrik Krefting stiller seg ikke bak det oppgitte beløpet og mener at bokført gjeld til Vatne Finance AS skulle vært kr 8 710 912 høyre. Differansen knytter seg til ulik oppfatning av forståelsen av avtalemessige forhold. Ut over dette har Runar Vatne og Henrik Krefting ikke hatt tilstrekkelig innsyn i regnskapet til å avgjøre om regnskapet er korrekt.»



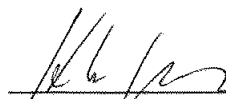
Oslo, 28. juni 2018



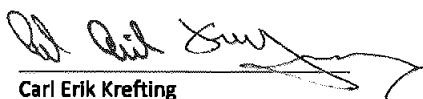
Sverre E. Koch
Styreleder



Runar Vatne
Styremedlem



Henrik Krefting
Styremedlem



Carl Erik Krefting
Styremedlem/ Daglig leder



Søylen Næringseiendom AS

Resultatregnskap for 2017

	Note	2017	2016
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter		563 766	0
Andre driftsinntekter		6 068 249	698 348
Sum driftsinntekter		<u>6 632 015</u>	<u>698 348</u>
Lønnskostnad	5	5 634 333	1 905 022
Avskrivning på varige driftsmidler	11	159 873	143 058
Andre driftskostnader	5	10 297 671	6 245 246
Sum driftskostnader		<u>16 091 877</u>	<u>8 293 326</u>
Driftsresultat		-9 459 862	-7 594 976
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2	-441 470	4 071 475
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2, 4	19 476 223	15 895 701
Renteinntekter		1 052 533	44 145 873
Andre finansinntekter	2	16 365 468	48 589 555
Nedskrivning av finansielle eiendeler	2	1 556 324	45 018 500
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2, 4	657 414	2 246 537
Rentekostnader	9, 10	24 410 147	34 440 363
Andre finanskostnader		2 695 556	670 834
Resultat av finansposter		<u>7 133 313</u>	<u>30 326 371</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-2 326 548</u>	<u>22 731 393</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-4 477 488	4 240 065
Ordinært resultat		<u>2 150 940</u>	<u>18 491 328</u>
Årsresultat		2 150 940	18 491 328
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		0	7 125 000
Avsatt til annen egenkapital		2 150 940	11 366 328
Sum overført	8	<u>2 150 940</u>	<u>18 491 328</u>

**Søylen Næringseiendom AS**

Balanse pr. 31.12.2017

	Note	2017	2016
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Leierett		8 000 000	0
Sum immaterielle eiendeler		<u>8 000 000</u>	<u>0</u>
Varige driftsmidler			
Transportmidler		863 025	976 500
Maskiner, inventar o. l.		557 694	460 638
Sum varige driftsmidler	11	<u>1 420 719</u>	<u>1 437 138</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i foretak i samme konsern	2, 9	434 296 214	202 967 993
Lån til foretak i samme konsern	4	670 272 783	641 738 045
Investeringer i tilknyttet selskap	2	43 506 029	68 557 590
Investeringer i aksjer og andeler	3	13 600 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		<u>1 161 675 025</u>	<u>913 263 628</u>
Sum anleggsmidler		<u>1 171 095 744</u>	<u>914 700 766</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		531 763	289 533
Fordring på selskap i samme konsern	4	3 368 474	4 011 844
Andre kortsiktige fordringer		6 721 379	30 059 209
Sum fordringer		<u>10 621 616</u>	<u>34 360 586</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l	9	34 845 198	26 528 987
Sum omløpsmidler		<u>45 466 814</u>	<u>60 889 574</u>
Sum eiendeler		<u>1 216 562 558</u>	<u>975 590 339</u>



Søylen Næringseiendom AS

Balanse pr. 31.12.2017

	Note	2017	2016
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital 6 757 978 aksjer å kr. 25	7, 8	168 949 450	168 949 450
Egne aksjer	8	-7 815 050	-7 815 050
Overkurs	8	50 000 000	50 000 000
Annen innskutt egenkapital	8	976 962	0
Sum innskutt egenkapital		<u>212 111 362</u>	<u>211 134 400</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	57 790 412	54 605 449
Sum opptjent egenkapital		<u>57 790 412</u>	<u>54 605 449</u>
Sum egenkapital	8	<u>269 901 774</u>	<u>265 739 849</u>
Gjeld			
Utsatt skatt	6	22 403 250	30 823 584
Sum avsetning for forpliktelser		<u>22 403 250</u>	<u>30 823 584</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 10	795 317 769	561 604 226
Gjeld til selskap i samme konsern	4	29 081 894	51 873 810
Annen langsiktig gjeld		2 441 660	4 286 250
Sum annen langsiktig gjeld		<u>826 841 323</u>	<u>617 764 287</u>



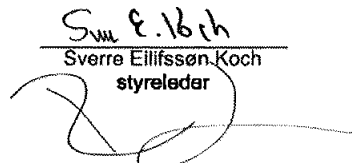
Søylen Næringsseiendom AS


Balanse pr. 31.12.2017


	Note	2017	2016
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 279 472	1 102 188
Betalbar skatt	6	82 905	0
Off.avgifter, skattetrekk m.m.		316 730	238 173
Gjeld til selskap i samme konsern	4	24 351 210	55 418 486
Gjeld til eiere	12	60 589 972	0
Annen kortsiktig gjeld	13	9 795 924	4 503 773
Sum kortsiktig gjeld		<u>97 416 212</u>	<u>61 262 621</u>
Sum gjeld		<u>946 660 784</u>	<u>709 850 491</u>
Sum gjeld og egenkapital		<u>1 216 562 558</u>	<u>975 590 339</u>


Oslo, 28.06.2018

Styret i Søylen Næringsseiendom AS


Sverre Eilifsson Koch
styreleder


Runar Vatne
styremedlem


Carl Erik Krefling
styremedlem/daglig leder


Henrik Krefling
styremedlem



Søylen Næringsseier AS

Noter til årsregnskapet 2017

Note 1 Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk i Norge. Årsregnskapet består av resultat, balanse og noteopplysninger.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives over den økonomiske levetiden. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk.

Omlopsmidler 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.

Generelle vurderingsprinsipper

Eiendeler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Investeringer i datterselskaper, tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som oversiger andel av oppført egenkapital eller kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres del samme året som datterselskapet avslutter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vndtatt. Balansført beløp skrives ned til antatt virkelig verdi når den er lavere.

Investeringer i deltagerlignede selskaper regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

Fordringer

Fordringer innregnes til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av fordringene.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende inkluderer beholdning av kontanter bankinnskudd og andre driftsmidler med forfall som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og erdring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 23% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved uløst utgangspunkt av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor konklusjoner og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.



Søylen Næringsseiendom AS

Noter til årsregnskapet 2017

Note 2 Konsernselskaper

Datterselskaper

Selskapet har eiendeler i følgende selskaper:	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eierandel/ stammarrett	Selskapets EK, 100%	Selskapets ros, 100%	Koetpris/ Nadskrevet
Felleskost AS	08.11.2007	Oslo	100 %	-3 563 783	1 269 172	1
Karl Johans gate 13 AS	09.04.2015	Oslo	100 %	1 907 405	-778 839	34 798 141
Kanlinedrift AS	17.12.2010	Oslo	100 %	11 670	-47 956	120 000
Kjøpesenter Furuset AS	28.02.2011	Oslo	100 %	2 768 200	766 629	24 480 130
Smøstadvård Invest AS	07.02.2006	Oslo	100 %	339 298	-19 211	456 036
Søylen 12 AS	08.11.2007	Oslo	100 %	-920 759	491 008	11 638 244
Søylen Bakkekroa AS	08.11.2007	Oslo	75 %	3 211 125	847 776	90 000
Søylen Drammensveien AS	08.11.2007	Oslo	100 %	285 372	-151 258	8 528 999
Søylen Dronningensgate 26 AS	08.11.2007	Oslo	100 %	6 474 728	-213 155	10 422 619
Søylen Eokersbergsgate 41 AS	08.11.2007	Oslo	100 %	2 000 982	347 171	1 932 432
Søylen Niels Juets gate 40 AS	17.12.2010	Oslo	100 %	200 281	129 517	4 224 111
Søylen President Harbitzgate AS	08.11.2007	Oslo	100 %	26 384 842	2 760 601	10 693 338
Søylen Prinsensgate AS	08.11.2007	Oslo	100 %	8 861 892	428 096	21 765 185
Nye Søylen Seksjonsdrift 2 AS	01.12.2015	Oslo	100 %	7 220 024	1 283 519	33 253 426
Kirkegaten 19 AS	01.12.2015	Oslo	100 %	2 099 210	870 528	8 313 356
Søylen Seksjonsdrift AS	08.11.2007	Oslo	100 %	5 235 436	-655 205	10 964 444
Grønnegetta 10 AS	08.11.2007	Oslo	100 %	2 447	-56 893	4 515 499
Søylen Tansberg Brygge AS	08.11.2007	Oslo	100 %	594 427	428 785	220 000
Søylen Ullevålsveien AS	08.11.2007	Oslo	100 %	1 701 789	575 727	710 000
Søringa 1 Nærings AS	09.01.2017	Oslo	97 %	41 223 127	-2 928 550	86 748 840
Søringa 5 Nærings AS	09.01.2017	Oslo	97 %	30 129 085	-704 249	44 336 766
Søringa 51 Nærings AS	09.01.2017	Oslo	97 %	772 105	-367 802	2 349 264
Søringa 7 Nærings AS	30.06.2017	Oslo	97 %	12 854 818	-2 540 044	23 802 553
Søringa 8 Nærings AS	30.06.2017	Oslo	97 %	19 675 052	-1 939 385	29 572 137
Eisero AS	15.08.2017	Oslo	100 %	1 170 805	-362 622	44 077 520
Sum aksjer i datterselskaper						<u>397 013 036</u>



Søylen Næringseiendom AS

Noter til årsregnskapet 2017

Note 2 Konsernselskaper, fortsetter

Følgende selskap er likvidert i 2017:
SD Posthallen AS

Solgte selskap i 2017:
Frogner Kino Eiendom AS

Andel i deltagerlignet selskap:

Selskap	Forretningskonto	Eierandell stemmerett
Smestad Helsecenter ANS	Oslo	99,00 %
Karl Johans Gate 13 Eiendom ANS	Oslo	90,00 %

Merverdianalyse:	Smestad Helsecenter ANS		Karl Johansgt 13 eiendom ANS
	ANS		
Balansført EK på kjøpsidspunkt	-40 112 610		1 900 000
Henført merverdi	46 665 420		32 929 208
Goodwill	0		0
Anskaffelseskost	6 552 810		34 829 208

Beregning av årets resultatandel:

Andel årets resultat	2 035 081	-849 955
Avskrivninger henførbare merverdi	-993 308	-933 288
Avskrivninger goodwill		
Årets resultatandel:	1 041 773	-1 483 243

Beregning av balansført verdi 31.12.

Balansført verdi 1.1	2 550 026	35 174 620
Tilgang / avgang i perioden	0	
Årets resultatandel	1 041 773	-1 483 243
Egenkapitaljustering direkte mot EK	0	
Ovf til/fra selskapet (utbytte/KB)	0	
Utsel/innkjøp av aksjer i perioden	0	
Balansført verdi 31.12	3 591 799	33 691 377

Uavskrevet henførbare merverdi 31.12

43 805 498

31 624 669

Avskrivningsrate henførbare merverdi

2 %

2 %

Sum investering i foretak i samme konsern

434 296 214

Andel i tilknyttet selskap

Selskapet har eierandeler i følgende selskaper:	Anskaffelsestidspunkt	Forretningskonto	Eierandell/ stemmerett	Selskapets EK, 100%	Selskapets res. 100%	Kostpris
Tvøsten Park AS	15.12.2010	Oslo	32,50 %	150 188 966	5 989 828	43 506 029
Sum investering i aksjer og andeler						43 506 029

Note 3 investeringer i aksjer og andeler

Selskapet har aksjer i følgende selskaper:
Mølleparken 4 AS
Sum investering i aksjer og andeler

Anskaffelsestidspunkt	Forretningskonto	Kostpris
24.11.2017	Oslo	13 600 000
		13 600 000



Søylen Næringselendom AS

Noter til årsregnskapet 2017

Note 4 Lån og mellomværende til konsernselskap

Spesifikasjon av mellomværende med konsernselskap

	2017	2016
Kortsiktig fordringer konsernselskaper	3 388 474	1 011 844
Langsiktig fordringer konsernselskaper	670 272 783	841 738 045
Kortsiktig gjeld til konsernselskaper	24 351 210	55 418 486
Langsiktig gjeld konsernselskaper	29 081 894	51 873 810

Mellomværender og lån i konsernforhold renteberegnes.

Note 5 Ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Selskapet har 5 ansatte og lovplågt obligatorisk tjenestepensjonsordning

Hans Petter Hægegh har mottatt en godtgjørelse på kr. 175.000 for styrearbeid i 2017 og Sverre Koch har mottatt kr 75.000. I tillegg er det satt av ytterligere kr 150 000 i styrehonorar til Sverre Koch for 2017.

Øvrige styremedlemmer har ikke mottatt styrehonorar.

Honorar til revisor, aksf.mva	2017	2016
Revisjon	257 650	50 000
Bistand årsregnskap	-	16 250
Bistand likningspapirer	-	16 250
Bistand konsernregnskap	225 000	150 000
Annen bistand	211 420	1 240 886
Sum	694 270	1 473 386

Lønn m.v	2017	2016
Arbeidsgiveravgift	4 438 378	1 518 747
Sum lønnskostnader	886 674	220 893
Pensjons- og personalforsikringer	5 106 062	1 738 640
Andre personalkostnader	267 403	80 535
Sum lønn- og personalkostnader	281 878	84 847
Sum lønn- og personalkostnader	6 634 333	1 905 022

Lønn og lønnerettspliktige ytelser til daglig leder utgjorde kr. 572 250 i 2017. Daglig leder er også med i selskapets kollektive pensjonsordning.

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad består av:

	2017
Betalbar skatt	0
Skatt på avgitt konsernbidrag	3 942 846
Endring utsatt skatt	-8 420 334
Netto skattekostnad	-4 477 488

Betalbar skatt på årets resultat fremkommer slik:

Regnskapsmessig resultat før skatt	-2 328 548
Permanente forskjeller	-10 841 076
Endring i midlertidige forskjeller	29 296 149
Sk på resultat før konsernbidrag	18 428 525
Mottatt konsernbidrag med skatt	0
Resultat før fremførbart underskudd	16 428 525
Avgitt økatepliktig konsernbidrag	-16 428 525
Grunnlag betalbar skatt	0

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	3 942 846
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-3 942 846
Sum betalbar skatt i balansen	0
Betalbar skatt overført fra utviklet selskap	82 905
	82 905



Søylen Næringsseiendom AS

Noter til årsregnskapet 2017

Note 6 Skatt, fortsetter

Midlertidige forskjeller / utsatt skatt- / skattefordel:	31.12.2016	31.12.2017	Endring
Anleggsmidler	193 796	235 488	41 693
Langsiktig gjeld i utenlandsk valuta	-	-481 098	-481 098
Fordringer	-8 425 395	-3 861 167	2 564 208
Gevinst og tapskonto	111 360 816	81 398 007	-29 962 809
Andre forskjeller		905 196	905 196
Regnskapsmessige avsetninger	-1 100 000	-3 443 339	-2 343 339
Netto forskjeller	104 049 217	74 763 068	-29 286 149
Andeler i dillekerfignede selskap	24 362 388	22 652 367	-1 730 019
Underskudd til fremføring			
Grunnlag utsatt skatt (skattefordel)	128 431 603	97 405 435	-31 026 168
Benyttet skattesete	24 %	23 %	
Utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	30 823 584	22 403 250	-8 420 334

Note 7 Antall aksjer, aksjesiere m.v.

Selskaps aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel
Søylen Eiendom AS	6 250 000	92,5 %
Carousel Eiendom ANS (tidl Cacace ANS)	195 376	2,9 %
Egne aksjer	312 602	4,6 %
Sum	6 757 978	100,0 %

Aksjekapitalen på NOK 168.949.450,- består av 6.757.978 aksjer à NOK 25,-.

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 01.01	168 949 450	-7 815 050	50 000 000	0	54 605 449	265 739 849
Korrigering tidligere år, prinsippendringer m.v.					1 034 023	1 034 023
Mottatt konsernsidrag				976 962		976 962
Årets resultat					2 150 940	2 150 940
Egenkapital pr 31.12.	168 949 450	-7 815 050	50 000 000	976 962	57 790 412	269 901 774



Søylen Næringselendom AS

Noter til årsregnskapet 2017

Note 9 Langsiktig gjeld, pantstillelser, garantier og sikkerhet

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:	2017	2016
Gjeld til kreditinstitusjoner	0	59 375 000

Følgende eiendeler er stillet som sikkerhet for lån på MNOK 795 som selskapet har til kreditinstitusjon:

Eiendommer eiet av følgende datterselskap:	Pantsett beløp
- Søylen Bakkekroa AS	33 000 000
- Smøsted Helsecenter ANS	120 000 000
- Søylen Drammensveien AS	50 000 000
- Kjøpesenter Furuset AS	200 000 000
- Nye Søylen Seksjonsdrift 2 AS	150 000 000 pr eiendom
- Søylen Seksjonsdrift AS	200 000 000 pr eiendom
- Kirkegata 19 AS	180 000 000
- Grønnegeta 10 AS	200 000 000
- Bjerungs AS	200 000 000
- Søylen Dronningensgate 26 AS	200 000 000
- Søylen Eckersbergsgaten 41 AS	200 000 000
- Søylen Tønsberg Brygge AS	200 000 000
- Søylen Niels Juelsgate 40 AS	200 000 000
- Søylen Prinsensgate AS	200 000 000
- Thoresens gate 28 Næring AS	200 000 000
- Søylen Ullevålsveien AS	200 000 000
- Søylen 12 AS	110 000 000
- Karl Johans gate 13 Elendom ANS	200 000 000
- Elseto AS	60 000 000
- Sørenga 1 Næring AS	220 000 000
- Sørenga 5 Næring AS	220 000 000
- Sørenga 51 Næring AS	220 000 000
- Sørenga 7 Næring AS	220 000 000
- Sørenga 8 Næring AS	220 000 000

Videre er det også stillet pant i selskapets aksjer i følgende selskaper:

- Søylen President Harbitz gate AS
- Søylen Drammensveien AS
- Søylen Smøstad AS
- Kjøpesenter Furuset AS
- Søylen Bakkekroa AS
- Nye Søylen Seksjonsdrift 2 AS
- Søylen Seksjonsdrift AS
- Kirkegata 19 AS
- Grønnegeta 10 AS
- Søylen 12 AS
- Søylen Eckersbergsgaten 41 AS
- Søylen Tønsberg Brygge AS
- Søylen Niels Juelsgate 40 AS
- Søylen Ullevålsveien AS
- Søylen Dronningensgate 26 AS
- Søylen Prinsensgate AS
- Elseto AS

Aksjer eiet av følgende datterselskaper:

- Søylen Seksjonsdrift AS
 - Søylen Niels Juelsgate 40 AS
- Aksjer i Bjerungs AS
Aksjer i Thoresens gate 28 Næring AS

Av innestående på bank er kr. 185.255 bundne skattekredittmidler.

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

Søylen Næringselendom AS har blant annet kausjonert for lån ytt til oljeverse datterselskap og TS, garantierte relatert til salg av eiendom, samt for enkelte leasingavtaler inngått av datterselskap

Søylen Næringselendom AS har gjennom ordinære kjøps- og salgstransaksjoner stillet garantier for oppfyllelse av visse kontraktsrelaterte punkter.



Søylen Næringselendom AS

Noter til årsregnskapet 2017

Note 10 Finansiell markederisiko

Selskapet benytter seg av ulike finansielle instrumenter i forbindelse med styringen av finansiell risiko.

Rentrisiko

Rentrisiko oppstår på kort og mellomlang sikt som et resultat av at deler av selskapets gjeld har flytende rente. Maksimumsrammer for andel av gjeld med flytende rente er fastsett. Låneporteføljen har i dag en kombinasjon av flytende og fast rentebinding. Selskapets rentesensitivitet er tilpasset til et hensiktsmessig sikringsnivå ved bruk av renteswapper.

Rentebytteavtaler (Renteswapper):

Valuta	Beløp	Møter	Betaler	Forfall
NOK	100 000 000	Flytende	Fast	12.02.2025
NOK	200 000 000	Flytende	Fast	23.12.2025
NOK	120 000 000	Flytende	Fast	06.07.2027
	<u>470 000 000</u>			

Rentebytteavtalene har pr. 31.12.17 en negativ verdi på NOK 9.734,924. Denne er ikke bokført.

Note 11 Værlige driftsmidler

	Leierett	Kunst	Biler *)	Kontormaskiner	Inventar	SUM
Anskaffelseskost 1.1		237 350	1 110 000	43 749	189 086	1 580 186
Tilgang	8 000 000			128 142	17 312	8 143 454
Avgang						
Anskaffelseskost 31.12	8 000 000	237 350	1 110 000	169 891	206 408	9 723 649
Akkumulerte avskrivninger 31.12			246 975	32 163	23 792	302 930
Balansført verdi pr. 31.12	8 000 000	237 350	863 025	137 728	182 616	9 426 713
Årets avskrivninger			113 475	25 757	20 641	159 873
Avskrivningsplan	Avskrives ikke	Avskrives ikke	15% av saldo	5 år lineært	10 år lineært	

*) Selskapet har to biler, hvorav den ene er en veteranbil som ikke avskrives.

Note 12 Gjeld til ølere

Gjeld til ølere er fordelt slik:

	2017
Valne Finance AS (indirekte eier via Søylen Elendom AS)	25 936 033
Carusel Elendom ANS	2 045 625
Carusel Invest AS (indirekte eier via Søylen Elendom AS)	32 608 414
Sum	<u>60 589 972</u>

Det foreligger låneavtale på lånene, og lånene er renteberegnet. All forfaller til betaling innen 1 år.

Note 13 Annen kortsiktig gjeld

Annens kortiktig gjeld består av:

	2017	2016
Skyldige feriepenger og saga	483 846	238 328
Pålepts renter	1 975 425	2 862 249
Periodiserte kostnader	1 778 825	305 195
Avsatt til forpliktelser	5 577 825	1 100 000
Sum	<u>9 795 924</u>	<u>4 503 773</u>

Avsetning til forpliktelse knytter seg til krav fra Ullensål Sykehus. Tallet er noe usikkert, men er satt opp iht motatt krav, da det er mer enn 50 % sannsynlighet for at det må gjøres opp.