



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 070 072
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ST. OLAVSGATE 23 HOLDING AS
Forretningsadresse: c/o Malling & Co Forvaltning AS
Dronning Mauds gate 15
0250 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: Niclas Adolfsson
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2018

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, 01.11.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	219 415	
Sum kostnader		219 415	
Driftsresultat		-219 415	
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		1 959 881	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		939 565	
Annen renteinntekt		9 372	
Sum finansinntekter		2 908 818	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		704 596	
Annen rentekostnad		2 678 763	
Sum finanskostnader		3 383 359	
Netto finans		-474 541	
Ordinært resultat før skattekostnad		-693 956	0
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-165 014	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-528 942	0
Årsresultat	8, 9	-528 942	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-528 942	
Totalresultat		-528 942	
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-528 942	
Sum overføringer og disponeringer		-528 942	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	66 070	
Sum immaterielle eiendeler		66 070	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	93 469 982	
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
Lån til foretak i samme konsern	4, 5	37 705 143	
Sum finansielle anleggsmidler		131 175 125	
Sum anleggsmidler		131 241 195	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	4	3 299 550	
Sum fordringer		3 299 550	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	15 949 607	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 949 607	
Sum omløpsmidler		19 249 157	0
SUM EIENDELER		150 490 352	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	300 000	
Overkurs		33 164 213	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Annen innskutt egenkapital		-5 570	
Sum innskutt egenkapital		33 458 643	
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		528 942	
Sum opptjent egenkapital		-528 942	
Sum egenkapital	8	32 929 701	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	63 793 298	
Øvrig langsiktig gjeld	4, 5	51 765 578	
Sum annen langsiktig gjeld		115 558 876	
Sum langsiktig gjeld		115 558 876	0
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	2	155 226	
Annen kortsiktig gjeld	4	1 846 549	
Sum kortsiktig gjeld		2 001 775	
Sum gjeld		117 560 651	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		150 490 352	0



Årsregnskap 2017

St. Olavsgate 23 Holding AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 919 070 072



Til generalforsamlingen i St. Olavsgate 23 Holding AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert St. Olavsgate 23 Holding AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 528 942. Årsregnskapet 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 avvirket.

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerelskap



Uavhengig revisors beretning - St. Olavsgate 23 Holding AS

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 internkontroll.
- 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 regnskapsestimatene 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. 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.

(2)



Uavhengig revisors beretning - St. Olavsgate 23 Holding AS



Uttalelse om øvrige lovmessige krav

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.

Oslo, 28. juni 2018

PricewaterhouseCoopers AS

Geir Julsvoll
Statsautorisert revisor



Resultatregnskap		
St. Olavsgate 23 Holding AS		
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	31.12.2017
Annen driftskostnad	1	219,415
Sum driftskostnader		219,415
Driftsresultat		-219,415
Finansinntekter og finanskostnader		
Inntekt på investering i datterselskap		1,959,881
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		939,565
Annen renteinntekt		9,372
Rentekostnad til foretak i samme konsern		704,596
Annen rentekostnad		2,678,763
Resultat av finansposter		-474,541
Ordinært resultat før skattekostnad		-693,956
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-165,014
Ordinært resultat		-528,942
Årsresultat	8, 9	-528,942
Overføringer		
Overført til annen egenkapital		528,942
Sum overføringer		-528,942



Balanse			
St. Olavsgate 23 Holding AS			
Eiendeler	Note	2017	
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	2		66,070
Sum immaterielle eiendeler			66,070
Varige driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	3		93,469,982
Lån til foretak i samme konsern	4, 5		37,705,143
Sum finansielle anleggsmidler			131,175,125
Sum anleggsmidler			131,241,195
Fordringer			
Kortsiktig fordring på konsernselskap	4		3,299,550
Sum fordringer			3,299,550
Bankinnskudd	6		15,949,607
Sum omløpsmidler			19,249,157
Sum eiendeler			150,490,352



Balanse		
St. Olavsgate 23 Holding AS		
	Note	2017
Egenkapital og gjeld		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital	7	300,000
Overkurs		33,164,213
Annen innskutt egenkapital		-5,570
Sum innskutt egenkapital		33,458,643
Opptjent egenkapital		
Udekket tap		-528,942
Sum opptjent egenkapital		-528,942
Sum egenkapital	8	32,929,701
Gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	63,793,298
Øvrig langsiktig gjeld	4, 5	51,765,578
Sum annen langsiktig gjeld		115,558,876
Kortsiktig gjeld		
Betalbar skatt	2	155,226
Annen kortsiktig gjeld		1,846,549
Sum kortsiktig gjeld		2,001,775
Sum gjeld		117,560,651
Sum egenkapital og gjeld		150,490,352
Oslo, 01.06.2018 Styret i St. Olavsgate 23 Holding AS		
_____ Edward Donat Williams styreleder	_____ Håvard Reigstad Skogvoll nestleder	
_____ Mika Markus Matikainen styremedlem	_____ Juha Matti Salokoski styremedlem	
_____ Hans Magnus Berglund styremedlem		
St. Olavsgate 23 Holding AS		
		Side 2



St. Olavsgate 23 Holding AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Driftsinntekter regnskapsføres i henhold til opptjeningsprinsippet, når varen er levert eller tjenesten utført. Utgifter kostnadsføres i henhold til sammenstillingsprinsippet i samme periode som tilhørende inntekt.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring 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 utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Aksjer i datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.



St. Olavsgate 23 Holding AS

Note 1 Annen driftskostnad

Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet har ikke ansatte og har således ikke opprettet OTP-ordning.

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2017. Det er ingen lån eller sikkerhetsstillelser til ledende personer m.v.

	2017
Revisjon	25,000
Sum driftskostnader til revisjon	25,000



St. Olavsgate 23 Holding AS

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:	
Betalbar skatt	-98,944
Endring i utsatt skattefordel	-66,070
Skattekostnad ordinært resultat	-165,014
Skattepliktig inntekt:	
Ordinært resultat før skatt	-693,956
Resultatført konsernbidrag	-1,959,881
Stiftelseskostnader	-5,570
Endring i midlertidige forskjeller	287,260
Mottatt konsernbidrag	3,018,922
Skattepliktig inntekt	646,775
Betalbar skatt i balansen:	
Betalbar skatt på årets resultat	-569,315
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	724,541
Sum betalbar skatt i balansen	155,226
Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:	
	2017
Andre forskjeller	-287,260
Sum	-287,260
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-287,260
Utsatt skattefordel (23 % / 24 %)	-66,070
Effekt av endring av skattesats	2,873



St. Olavsgate 23 Holding AS

Note 3 Aksjer i datterselskap

Selskap	Sted	Eierandel i %	Resultat	Egenkapital
St Olavsgate 23 AS	Oslo	100	3,177,080	7,079,229
Totalt		100	3,177,080	7,079,229

Bokført verdi i selskapsregnskapet per. 31. desember 2017 er kr. 93,469,982.



St. Olavsgate 23 Holding AS

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2017
Fordringer	
Langsiktig lån til foretak i samme konsern	37,705,143
Fordring på konsernselskap	280,628
Fordring på konsernselskap (konsernbidrag)	3,018,922
Sum	41,004,693
Gjeld	
Ansvarlig lån fra morselskap	51,765,578
Sum	51,765,578

Langsiktig mellomværende i konsern renteberegnes med en fastrente på 5 %.



St. Olavsgate 23 Holding AS

Note 5 Langsiktig mellomværende og pantstillelser/garantier

	2017
Langsiktig gjeld	
Ansvarlig lån fra morselskap	51,765,578
Øvrig langsiktig gjeld	63,793,298
Sum annen langsiktig gjeld	115,558,876
Langsiktige fordringer	
Lån til foretak i samme konsern	37,705,143
Sum	37,705,143

Øvrig langsiktig gjeld er gjeld til Danske Bank og forfaller til betaling juni 2022. Langsiktig gjeld til morselskapet forfaller til betaling tidligst ett år etter innfrielse av lånet til Danske Bank. Langsiktig mellomværende i konsern renteberegnes med en fastrente på 5 %.

Det foreligger ingen pantstillelser eller garantier.



St. Olavsgate 23 Holding AS

Note 6 Bankinnskudd

Selskapet har innskutt på bankkonti kr. 15,949,807.



St. Olavsgate 23 Holding AS

Note 7 Aksjonærer

Selskapet har kun én aksjeklasse. Det er ingen vedtektsbestemmelser angående stemmerett eller rettigheter som kan medføre at det blir utstedt nye aksjer. Selskapet eier ikke aksjer.

Aksjekapitalen i St. Olavsgate 23 Holding AS pr. 31.12.2017 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30,000	10.00	300,000
Sum		10.00	300,000

Eierstruktur

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
CapMan Nordic Real Estate FCP-SIF	30,000	100.00	100.00
Totalt antall aksjer	30,000	100.00	100.00

Selskapet inngår i konsernet Capman Nordic Real Estate FCP-SIF, som har forretningsadresse 7A, Rue Robert Stümper, L-2557 Luxembourg. Konsernregnskap kan fås utlevert der.



St. Olavsgate 23 Holding AS

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Pr 01.01.2017	0	0	0	0	0
Årets resultat				-528,942	-528,942
Stiftelse	30,000	0			30,000
Stiftelseskostnader			-5,570	0	-5,570
Kapitalforhøyelse	270,000	33,164,213	0		33,434,213
Pr 31.12.2017	300,000	33,164,213	-5,570	-528,942	32,929,701



St. Olavsgate 23 Holding AS

Note 9 Fortsatt drift

Resultatet for 2017 viser et underskudd på kr. 528,942 etter skatt. Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet.