



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 637 415  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KARL JOHANS GATE 12 AS  
Forretningsadresse: c/o Newsec Basale AS  
Munkedamsveien 45D  
0250 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: 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: NEWSEC BASALE AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2022

### 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, 28.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		41 536 644	38 436 333
Annen driftsinntekt	2	3 589 364	2 552 575
<b>Sum inntekter</b>		<b>45 126 008</b>	<b>40 988 907</b>
<b>Kostnader</b>			
Felleskostnader	2	3 432 362	2 524 282
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	14 424 032	16 311 600
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	4	21 949 197	12 967 388
<b>Sum kostnader</b>		<b>39 805 590</b>	<b>31 803 270</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 320 418</b>	<b>9 185 637</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5		247 348
Annen renteinntekt		66 737	87 940
Annen finansinntekt		3 192 109	150 611
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 258 846</b>	<b>485 899</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	1 783 913	265 451
Annen rentekostnad			40 641
Annen finanskostnad		829 822	248 826
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 613 735</b>	<b>554 918</b>
<b>Netto finans</b>		<b>645 111</b>	<b>-69 019</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 965 529</b>	<b>9 116 618</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-5 978 790	2 054 900
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>11 944 319</b>	<b>7 061 718</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>11 944 319</b>	<b>7 061 718</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>11 944 319</b>	<b>7 061 718</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>11 944 319</b>	<b>7 061 718</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte			10 000 000
Konsernbidrag	5, 5		7 538 754
Avsatt til annen egenkapital		11 944 319	-10 477 036
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>11 944 319</b>	<b>7 061 718</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		483 161 232	350 077 523
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3		
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3</b>	<b>483 161 232</b>	<b>350 077 523</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	5		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>483 161 232</b>	<b>350 077 523</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 181 849	1 714 960
Andre kortsiktige fordringer	9	17 342 784	139 089
Konsernfordringer	5		7 376 264
<b>Sum fordringer</b>		<b>18 524 633</b>	<b>9 230 313</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	11 142 341	27 907 038
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>11 142 341</b>	<b>27 907 038</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>29 666 974</b>	<b>37 137 351</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>512 828 206</b>	<b>387 214 875</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10	706 920	706 920
Overkurs		421 955 053	321 878 315
Annen innskutt egenkapital			7 520 613
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>422 661 973</b>	<b>330 105 848</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7, 11	11 944 319	334 461
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>11 944 319</b>	<b>334 461</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>434 606 293</b>	<b>330 440 309</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	15 611 220	21 590 010
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>15 611 220</b>	<b>21 590 010</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	5	43 679 910	12 268 523
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>43 679 910</b>	<b>12 268 523</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>59 291 130</b>	<b>33 858 533</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		9 293 128	202 459
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter			649 460
Utbytte	5		10 000 000
Kortsiktig konserngjeld	5		9 665 069
Annen kortsiktig gjeld		9 637 656	2 399 045
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>18 930 783</b>	<b>22 916 032</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>78 221 914</b>	<b>56 774 565</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>512 828 206</b>	<b>387 214 875</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 154589

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 990 637 415  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KARL JOHANS GATE 12 AS  
Forretningsadresse: c/o Newsec Basale AS  
Munkedamsveien 45D  
0250 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: 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: NEWSEC BASALE AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap 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, 22.03.2022



Organisasjonsnr: 990 637 415  
KARL JOHANS GATE 12 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		41 536 644	38 436 333
Annen driftsinntekt	2	3 589 364	2 552 575
<b>Sum inntekter</b>		<b>45 126 008</b>	<b>40 988 907</b>
<b>Kostnader</b>			
Felleskostnader	2	3 432 362	2 524 282
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	14 424 032	16 311 600
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	4	21 949 197	12 967 388
<b>Sum kostnader</b>		<b>39 805 590</b>	<b>31 803 270</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 320 418</b>	<b>9 185 637</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5		247 348
Annen renteinntekt		66 737	87 940
Annen finansinntekt		3 192 109	150 611
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 258 846</b>	<b>485 899</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	1 783 913	265 451
Annen rentekostnad			40 641
Annen finanskostnad		829 822	248 826
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 613 735</b>	<b>554 918</b>
<b>Netto finans</b>		<b>645 111</b>	<b>-69 019</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-5 978 790	2 054 900
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>11 944 319</b>	<b>7 061 718</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>11 944 319</b>	<b>7 061 718</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>11 944 319</b>	<b>7 061 718</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>11 944 319</b>	<b>7 061 718</b>



<b>Overføringer og disponeringer</b>		
Ordinært utbytte		10 000 000
Konsernbidrag	5, 5	7 538 754
Avsatt til annen egenkapital		11 944 319
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>11 944 319</b>
		<b>7 061 718</b>



Organisasjonsnr: 990 637 415  
KARL JOHANS GATE 12 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		483 161 232	350 077 523
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3		
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3</b>	<b>483 161 232</b>	<b>350 077 523</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	5		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>483 161 232</b>	<b>350 077 523</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 181 849	1 714 960
Andre kortsiktige fordringer	9	17 342 784	139 089
Konsernfordringer	5		7 376 264
<b>Sum fordringer</b>		<b>18 524 633</b>	<b>9 230 313</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	11 142 341	27 907 038
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>11 142 341</b>	<b>27 907 038</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>29 666 974</b>	<b>37 137 351</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>512 828 206</b>	<b>387 214 875</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10	706 920	706 920
Overkurs		421 955 053	321 878 315
Annen innskutt egenkapital			7 520 613
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>422 661 973</b>	<b>330 105 848</b>



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7, 11	11 944 319	334 461
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>11 944 319</b>	<b>334 461</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>434 606 293</b>	<b>330 440 309</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	15 611 220	21 590 010
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>15 611 220</b>	<b>21 590 010</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	5	43 679 910	12 268 523
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>43 679 910</b>	<b>12 268 523</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>59 291 130</b>	<b>33 858 533</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		9 293 128	202 459
Betalbar skatt	6		649 460
Skyldig offentlige avgifter			10 000 000
Utbytte	5		9 665 069
Kortsiktig konserngjeld	5		2 399 045
Annen kortsiktig gjeld		9 637 656	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>18 930 783</b>	<b>22 916 032</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>78 221 914</b>	<b>56 774 565</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>512 828 206</b>	<b>387 214 875</b>



Organisasjonsnr: 990 637 415  
KARL JOHANS GATE 12 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



## ÅRSREGNSKAP 2021

Karl Johans Gate 12 AS

Org.nr: 990 637 415



<b>Resultatregnskap</b>			
Karl Johans Gate 12 AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Leieinntekter		41 536 644	38 436 333
Annen driftsinntekt	2	3 589 364	2 552 575
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b><u>45 126 008</u></b>	<b><u>40 988 907</u></b>
Felleskostnader	2	3 432 362	2 524 282
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	14 424 032	16 311 600
Annen driftskostnad	4	21 949 197	12 967 388
<b>Sum driftskostnader</b>		<b><u>39 805 590</u></b>	<b><u>31 803 270</u></b>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>5 320 418</u></b>	<b><u>9 185 637</u></b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	0	247 348
Annen renteinntekt		66 737	87 940
Annen finansinntekt		3 192 109	150 611
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	1 783 913	265 451
Annen rentekostnad		0	40 641
Annen finanskostnad		829 822	248 826
<b>Resultat av finansposter</b>		<b><u>645 111</u></b>	<b><u>-69 019</u></b>
Ordinært resultat før skattekostnad		5 965 529	9 116 618
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-5 978 790	2 054 900
<b>Ordinært resultat</b>		<b><u>11 944 319</u></b>	<b><u>7 061 718</u></b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b><u>11 944 319</u></b>	<b><u>7 061 718</u></b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte		0	10 000 000
Avsatt konsernbidrag	5	0	7 538 754
Avsatt til annen egenkapital		11 944 319	-10 477 036
<b>Sum overføringer</b>		<b><u>11 944 319</u></b>	<b><u>7 061 718</u></b>



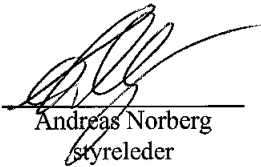
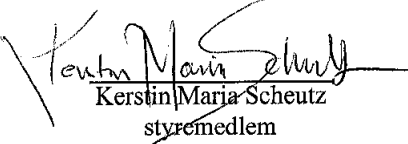
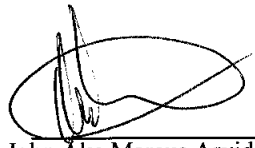
<b>Balanse</b>			
Karl Johans Gate 12 AS			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		483 161 232	350 077 523
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3</b>	<b><u>483 161 232</u></b>	<b><u>350 077 523</u></b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b><u>483 161 232</u></b>	<b><u>350 077 523</u></b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 181 849	1 714 960
Andre kortsiktige fordringer	9	17 342 784	139 089
Konsernfordringer	5	0	7 376 264
<b>Sum fordringer</b>		<b><u>18 524 633</u></b>	<b><u>9 230 313</u></b>
<b>Investeringer</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	11 142 341	27 907 038
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b><u>29 666 974</u></b>	<b><u>37 137 351</u></b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b><u>512 828 206</u></b>	<b><u>387 214 875</u></b>



<b>Balanse</b>			
Karl Johans Gate 12 AS			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10	706 920	706 920
Overkurs		421 955 053	321 878 315
Annen innskutt egenkapital		0	7 520 613
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b><u>422 661 973</u></b>	<b><u>330 105 848</u></b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7, 11	11 944 319	334 461
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b><u>11 944 319</u></b>	<b><u>334 461</u></b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b><u>434 606 293</u></b>	<b><u>330 440 309</u></b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	6	15 611 220	21 590 010
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	5	43 679 910	12 268 523
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b><u>43 679 910</u></b>	<b><u>12 268 523</u></b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		9 293 128	202 459
Skyldig offentlige avgifter		0	649 460
Utbytte	5	0	10 000 000
Konserngjeld	5	0	9 665 069
Annen kortsiktig gjeld		9 637 656	2 399 045
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b><u>18 930 783</u></b>	<b><u>22 916 032</u></b>
<b>Sum gjeld</b>		<b><u>78 221 914</u></b>	<b><u>56 774 565</u></b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b><u>512 828 206</u></b>	<b><u>387 214 875</u></b>

2021-03-10

Styret i Karl Johans Gate 12 AS

 Andreas Norberg styreleder	 Kerstin Maria Scheutz styremedlem	 John Ake Marcus Arvidsson styremedlem
--	--	---

Karl Johans Gate 12 AS Side 4



## Noter til årsregnskapet 2021

Karl Johans Gate 12 AS

### Regnskapsprinsipper

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

#### Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Andelen av salg som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsen.

#### 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 forskjellene som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Eventuell utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

#### 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. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

#### Omløpsmidler og annen 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.

#### Leieinntekter

Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden.

Ved avtale om leiefritak i en periode, vanligvis ved inngåelse av leieavtalen og en periode fremover, fordeles inntekter over hele leieperioden slik at det også resultatføres inntekter i den periode det etter avtalen ikke er belastet leie.

Erstatninger som følge av at leieforhold bringes til opphør før opprinnelig avtalt utløpstidspunkt, inntektsføres med det beløp som overstiger den til enhver nødvendig avsetning til dekning av utleieobjektets driftskostnader for gjenværende del av opprinnelig avtalt leieperiode.

#### Leietakertilpasninger

Leietakertilpasninger dekkes av gårdeier, aktiveres og avskrives over resterende leieperiode.

#### Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetninger til påregnelig tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

#### Felleskostnader

Selskapet presenterer felleskostnader brutto i årsregnskapet da det er selskapet som forestår å fremskaffe de tjenester som tilbys leietakerne og sørger for at kvaliteten er etter leietakernes tilfredsstillelse. Selskapet er også ansvarlig for å dekke de kostnadene som ikke kan viderefaktureres til leietakerne.

#### Fusjon

Sammenligningstallene i notene er ikke endret i forbindelse med fusjonen for Karl Johans Gate 12 AS



## Noter til årsregnskapet 2021

Karl Johans Gate 12 AS

### Note 1 Virksomhetsområde

Selskapets virksomhet er kjøp, utleie, forvaltning og salg av fast eiendom. All virksomhet er i Norge.

### Note 2 Felleskostnader

Selskapet presenterer felleskostnadene brutto i årsregnskapet da det er selskapet som forestår å fremskaffe de tjenester som tilbys leietakerne og sørger for at kvaliteten er etter leietakernes tilfredsstillelse. Selskapet er også ansvarlig for å dekke de kostnadene som ikke kan viderefaktureres til leietakerne.

### Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger	Tekniske installasjoner	Andre driftsmidler	Leietaker-tilpasning	Anlegg under utførelse	Tomt	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	263 684 029	134 545 911	1 477 183	67 616 317	0	5 125 000	472 448 440
Fusjon	22 288 020	5 606 106	0	83 142 580	101 614 491	3 500 000	216 151 197
Tilgang	63 717 249	49 464 070	0	2 349 944	0	0	115 531 263
Avgang	0	0	0	0	-87 894 133	0	-87 894 133
<b>Anskaffelseskost pr 31.12</b>	<b>349 689 298</b>	<b>189 615 087</b>	<b>1 477 183</b>	<b>153 108 841</b>	<b>13 720 358</b>	<b>8 625 000</b>	<b>716 235 767</b>
Akk. avskrivninger pr 31.12	50 561 083	38 037 782	1 477 183	142 998 486	0	0	233 074 535
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>299 128 215</b>	<b>151 577 305</b>	<b>0</b>	<b>10 110 355</b>	<b>13 720 358</b>	<b>8 625 000</b>	<b>483 161 232</b>
Årets avskrivninger	5 867 400	6 988 662	0	1 567 969	0	0	14 424 032
<b>Sum ned-/avskrivninger</b>	<b>5 867 400</b>	<b>6 988 662</b>	<b>0</b>	<b>1 567 969</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14 424 032</b>
Økonomisk levetid	25-68 år	20-25 år	5 år	5-10 år	ia	ia	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	Ingen	Ingen	

### Note 4 Annen driftskostnad

Karl Johans Gate 12 AS har ikke ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha pensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det er ikke utbetalt ytelser til styret de siste 2 årene.

Honorarer, inkl. andel ikke fradragsberettiget mva.

	2021	2020
Honorar til revisor for revisjon av årsregnskapet	237 967	183 665
Honorar til revisor for andre attestasjonstjenester	0	0
<b>Sum honorarer</b>	<b>237 967</b>	<b>183 665</b>

### Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

Mellomværende med selskap i samme konsern:

Langsiktig gjeld	2021	2020
Langsiktig gjeld til Kirkegaten 32 AS	0	4 488 346
Langsiktig gjeld til PEC Norway Holding AS	0	7 144 909
Langsiktig gjeld til PEC Holding S.A.R.L	43 679 910	635 268
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>43 679 910</b>	<b>12 268 523</b>
Kortsiktige fordringer	2021	2020
Kortsiktig fordring på Kirkegata 32 AS	0	6 826 826
Påløpte renter konsern	0	549 438

**Noter til årsregnskapet 2021**

Karl Johans Gate 12 AS

<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>0</b>	<b>7 376 264</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kortsiktig gjeld til PEC Holding S.A.R.L	7 717 879	0
Kortsiktig gjeld til Kirkegaten 32 AS (konsernbidrag)	0	9 665 069
Kortsiktig gjeld til PEC Norway Holding AS (utbytte)	0	10 000 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>7 717 879</b>	<b>19 665 069</b>

**Note 6 Skatt**

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	2 126 315
For mye/lite avsatt tidligere år	0	0
Endring i utsatt skatt	-5 978 790	-71 415
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-5 978 790</b>	<b>2 054 900</b>

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	5 965 529	9 116 618
Permanente forskjeller	447 099	223 837
Endring i midlertidige forskjeller	-9 288 478	324 613
Avgitt konsernbidrag	0	-9 665 069
Avskåret rentefradrag	-2 809 254	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-5 685 104</b>	<b>0</b>

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	2 126 315
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-2 126 315
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	85 945 493	76 815 345	-9 130 148
Fordringer	0	-158 330	-158 330
<b>Sum</b>	<b>85 945 493</b>	<b>76 657 015</b>	<b>-9 288 478</b>

Akkumulert fremførbart underskudd	-14 985 401	-9 300 297	5 685 104
Avskåret rentefradrag	0	-2 809 254	-2 809 254
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	33 588 946	33 588 946
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>70 960 093</b>	<b>98 136 410</b>	<b>27 176 318</b>

<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>15 611 220</b>	<b>21 590 010</b>	<b>5 978 790</b>
----------------------------	-------------------	-------------------	------------------



## Noter til årsregnskapet 2021

Karl Johans Gate 12 AS

### Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2021	706 920	321 878 315	7 520 613	334 461	330 440 309
Årets resultat	0	0	0	11 944 319	11 944 319
Fusjon	0	130 221 664	0	0	130 221 664
Tilleggsutbytte	0	-30 144 926	-7 520 613	-334 461	-38 000 000
Pr 31.12.2021	706 920	421 955 053	0	11 944 319	434 606 293

### Note 8 Bankinnskudd

Selskapet har innestående i bank kr. 11 142 341  
Selskapet har ingen bundne midler.

### Note 9 Andre kortsiktige fordringer

NOK 6 576 982 av andre kortsiktige fordringer er relatert til en forsikrings sak som selskapet forventer å få refundert i sin helhet.

### Note 10 Aksjonærer

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	3 288	215	706 920

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet

Aksjonærer:	Aksjer	Eierandel
Pee Norway Holding AS	3 288	100%
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>3 288</b>	<b>100%</b>



## Noter til årsregnskapet 2021

Karl Johans Gate 12 AS

### Note 11 Fortsatt drift

Resultatet for 2021 viser et overskudd på kr. 11 944 319 etter skatt, mot kr. 7 061 718 i 2020.

Selskapet har pr. 31.12.2021 en positiv egenkapital på kr. 434 606 293. Soliditeten og likviditeten er fortsatt god. Karl Johans Gate 12 AS eier en eiendom sentralt i Oslo som er verdsatt til NOK 1 202 350 000,-

Selskapet har gjennomgått alle leietakere i underliggende selskap og effekten Covid-19 har på leietakers betalingsevne. Selskapets vurdering er at det er en estimert nedsatt betalingsevne, men dette er ikke i den grad at det vil påvirke selskapets fortsatte drift per 31. desember 2021. Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet.

### Note 12 Fusjon

Følgende selskaper er innfusjonert i Karl Johans Gate 12 AS med registreringsdato 11.09.2021:

Selskap	Org.nr.
Kirkegaten 32 AS	979 336 756

Fusjonen er gjennomført etter kontinuitetsmetoden, og med regnskapsmessig og skattemessig virkning f.o.m. 01.01.2021. Fusjonen ble gjennomført som en vederlagsfri fusjon mellom selskaper med samme eier (søsterfusjon).



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6a, 0191 Oslo  
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Karl Johans Gate 12 AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Karl Johans Gate 12 AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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



Building a better  
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil 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 årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
  - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 11. mars 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kristin Hagland  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: XQXQU-KUYA0-TDSSY-Q8L#-T10BJ-H3D6Y



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Kristin Hagland

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5992-4-2545274

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-03-11 12:09:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XQXQU-KUVA0-TDSSY-Q8LH-TTOBJ-H3D6Y

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>