



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 723 400
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KARL JOHANS GATE 13 EIENDOM AS
Forretningsadresse: v/UNION Eiendomskapital AS
Bolette brygge 1
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Marius Alfredsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.02.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 06.02.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt			140 442
Leieinntekter		9 482 610	7 632 161
Sum inntekter		9 482 610	7 772 603
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler	1	2 410 452	2 459 723
Annen driftskostnad	2	3 471 950	1 824 437
Sum kostnader		5 882 401	4 284 160
Driftsresultat		3 600 208	3 488 442
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		87 563	10 288
Sum finansinntekter		87 563	10 288
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	2 634 920	3 020 065
Annen rentekostnad		3 824	463
Sum finanskostnader		2 638 744	3 020 528
Netto finans		-2 551 181	-3 010 240
Ordinært resultat før skattekostnad		1 049 027	478 202
Skattekostnad på resultat	4	230 786	105 204
Ordinært resultat etter skattekostnad		818 241	372 998
Årsresultat	5	818 241	372 998
Årsresultat etter minoritetsinteresser		818 241	372 998
Totalresultat		818 241	372 998
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		2 808 629	
Udekket tap			372 998



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overført fra annen egenkapital		-1 990 388	
Sum overføringer og disponeringer		818 241	372 998



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	1 758 641	1 197 250
Sum immaterielle eiendeler		1 758 641	1 197 250
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	49 747 402	51 226 775
Sum varige driftsmidler		49 747 402	51 226 775
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		3 162 790	3 441 860
Sum finansielle anleggsmidler		3 162 790	3 441 860
Sum anleggsmidler		54 668 833	55 865 885
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			385 871
Andre kortsiktige fordringer		70 286	62 658
Konsernfordringer			1 300 000
Sum fordringer		70 286	1 748 529
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 045 262	3 160 272
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 045 262	3 160 272
Sum omløpsmidler		1 115 548	4 908 801
SUM EIENDELER		55 784 381	60 774 686

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	100 000	100 000
Overkurs	5	5 737 525	5 737 525
Sum innskutt egenkapital		5 837 525	5 837 525
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-2 857 435	-867 047
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		-2 857 435	-867 047
Sum egenkapital		2 980 090	4 970 478
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	48 700 765	55 565 845
Sum annen langsiktig gjeld		48 700 765	55 565 845
Sum langsiktig gjeld		48 700 765	55 565 845
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		108 800	-7 657
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		120 142	232 020
Kortsiktig konserngjeld	3	3 600 806	
Annen kortsiktig gjeld		273 778	14 000
Sum kortsiktig gjeld		4 103 526	238 363
Sum gjeld		52 804 291	55 804 208
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		55 784 381	60 774 686



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 306281

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 723 400
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KARL JOHANS GATE 13 EIENDOM AS
Forretningsadresse: v/UNION Eiendoms kapital AS
Bolette brygge 1
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Marius Alfredsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.02.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 14.02.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 922 723 400
KARL JOHANS GATE 13 EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt			140 442
Leieinntekter		9 482 610	7 632 161
Sum inntekter		9 482 610	7 772 603
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler 1		2 410 452	2 459 723
Annen driftskostnad 2		3 471 950	1 824 437
Sum kostnader		5 882 401	4 284 160
Driftsresultat		3 600 208	3 488 442
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		87 563	10 288
Sum finansinntekter		87 563	10 288
Rentekostnad til foretak i samme konsern 3		2 634 920	3 020 065
Annen rentekostnad		3 824	463
Sum finanskostnader		2 638 744	3 020 528
Netto finans		-2 551 181	-3 010 240
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat 4		1 049 027	478 202
Ordinært resultat etter skattekostnad		230 786	105 204
Årsresultat 5		818 241	372 998
Årsresultat etter minoritetsinteresser		818 241	372 998
Totalresultat		818 241	372 998
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		2 808 629	
Udekket tap			372 998
Overført fra annen egenkapital		-1 990 388	
Sum overføringer og disponeringer		818 241	372 998



Organisasjonsnr: 922 723 400
KARL JOHANS GATE 13 EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4	1 758 641	1 197 250
Sum immaterielle eiendeler		1 758 641	1 197 250

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	49 747 402	51 226 775
Sum varige driftsmidler		49 747 402	51 226 775

Finansielle anleggsmidler

Andre langsiktige fordringer		3 162 790	3 441 860
Sum finansielle anleggsmidler		3 162 790	3 441 860

Sum anleggsmidler

		54 668 833	55 865 885
--	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer			385 871
Andre kortsiktige fordringer		70 286	62 658
Konsernfordringer			1 300 000
Sum fordringer		70 286	1 748 529

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 045 262	3 160 272
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 045 262	3 160 272

Sum omløpsmidler

		1 115 548	4 908 801
--	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER

		55 784 381	60 774 686
--	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 6	100 000	100 000
Overkurs	5	5 737 525	5 737 525
Sum innskutt egenkapital		5 837 525	5 837 525



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-2 857 435	-867 047
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		-2 857 435	-867 047
Sum egenkapital		2 980 090	4 970 478
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	48 700 765	55 565 845
Sum annen langsiktig gjeld		48 700 765	55 565 845
Sum langsiktig gjeld		48 700 765	55 565 845
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		108 800	-7 657
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		120 142	232 020
Kortsiktig konserngjeld	3	3 600 806	
Annen kortsiktig gjeld		273 778	14 000
Sum kortsiktig gjeld		4 103 526	238 363
Sum gjeld		52 804 291	55 804 208
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		55 784 381	60 774 686



Organisasjonsnr: 922 723 400
KARL JOHANS GATE 13 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Til generalforsamlingen i Karl Johans Gate 13 Eiendom AS

RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00

F +47 23 11 42 01

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

www.rsmnorge.no

Vi har revidert årsregnskapet for Karl Johans Gate 13 Eiendom AS som viser et overskudd på NOK 818 241. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

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

Oslo, 6. februar 2024
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av / is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: NDUM3-6EAME-SSPN5-1NQOD-5EW8C-1BYFS



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."

Per-Henning Schulz Lie

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-06 10:33:12 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NDUM3-6EAME-SSPN5-1NQD-5EW8C-1BYFS

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/validator>



Årsregnskap 2023

Karl Johans Gate 13 Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 922 723 400

Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: 19e70534fa77e1645f715e712dfe16df5845701c0291286f1ea9fe2d5c86790f54fafa70076a7351dc7530a2007d83da2df62dee20a86df3d053dd6d2c2197ab



Resultatregnskap Karl Johans Gate 13 Eiendom AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTE	2023	2022
Annen driftsinntekt		0	140 442
Leieinntekter		9 482 610	7 632 161
Sum driftsinntekter		9 482 610	7 772 603
Avskrivning av driftsmidler	1	2 410 452	2 459 723
Annen driftskostnad	2	3 471 950	1 824 437
Sum driftskostnader		5 882 401	4 284 160
Driftsresultat		3 600 208	3 488 442
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		87 563	10 288
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	-2 634 920	-3 020 065
Annen rentekostnad		-3 824	-463
Resultat av finansposter		-2 551 181	-3 010 240
Resultat før skattekostnad		1 049 027	478 202
Skattekostnad på resultat	4	-230 786	-105 204
Resultat		818 241	372 998
Årsresultat	5	818 241	372 998
OVERFØRINGER			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		0	372 998
Avsatt konsernbidrag		2 808 629	0
Overført fra annen egenkapital		-1 990 388	0
Sum overføringer		818 241	372 998



Balanse Karl Johans Gate 13 Eiendom AS

EIENDELER	NOTE	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	4	1 758 641	1 197 250
Sum immaterielle eiendeler		1 758 641	1 197 250
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	49 747 402	51 226 775
Sum varige driftsmidler		49 747 402	51 226 775
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Andre langsiktige fordringer		3 162 790	3 441 860
Sum finansielle anleggsmidler		3 162 790	3 441 860
Sum anleggsmidler		54 668 833	55 865 885
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		0	385 871
Andre kortsiktige fordringer		70 286	62 658
Konsernfordringer		0	1 300 000
Sum fordringer		70 286	1 748 529
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 045 262	3 160 272
Sum omløpsmidler		1 115 548	4 908 801
Sum eiendeler		55 784 381	60 774 686



Balanse Karl Johans Gate 13 Eiendom AS

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5, 6	100 000	100 000
Overkurs	5	5 737 525	5 737 525
Sum innskutt egenkapital		5 837 525	5 837 525
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	5	-2 857 435	-867 047
Sum opptjent egenkapital		-2 857 435	-867 047
Sum egenkapital		2 980 090	4 970 478
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	3	48 700 765	55 565 845
Sum annen langsiktig gjeld		48 700 765	55 565 845
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		108 800	-7 657
Skyldig offentlige avgifter		120 142	232 020
Konserngjeld	3	3 600 806	0
Annen kortsiktig gjeld		273 778	14 000
Sum kortsiktig gjeld		4 103 526	238 363
Sum gjeld		52 804 291	55 804 208
Sum egenkapital og gjeld		55 784 381	60 774 686

02.02.2024

Styret i Karl Johans Gate 13 Eiendom AS

Øystein Arnulf Landvik
styreleder

Marius Alfredsen
styremedlem

Anders Gunnestad Pedersen
styremedlem



Regnskapsprinsipper

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

DRIFTSINNTEKTER

Selskapets driftsinntekter består i all hovedsak av leieinntekter fra fast eiendom. 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 inntekten over hele leieperioden slik at det også resultatføres inntekter i den periode det etter avtalen ikke er belastet leie. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

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.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Immaterielle eiendeler

Utgifter til egen utvikling av immaterielle eiendeler kostnadsføres løpende.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

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.



Note 1 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	BYGNINGER	TEKNISKE ANLEGG	LEIETAKER TILPASSNINGER	TOMT	ANLEGG UNDER UTFØRELSE	TOTALT
Anskaffelseskost 01.01.2023	73 109 208	2 217 470	6 492 025	1 600 000	0	83 418 703
Tilgang	329 777	333 551	145 295	0	0	808 623
Avgang	0	0	0	0	122 456	122 456
Anskaffelseskost 31.12.2023	73 438 985	2 551 021	6 637 320	1 600 000	122 456	84 349 782
Akkumulerte avskrivninger	29 945 371	1 830 249	2 826 760	0	0	34 602 380
Bokført verdi 31.12.2023	43 493 614	720 772	3 810 560	1 600 000	122 456	49 747 402
Årets avskrivninger	1 499 123	128 233	783 096	0	0	2 410 452
Forventet økonomisk levetid	50 år	10 år	5-14 år			
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Avskrives ikke	Avskrives ikke	

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Selskapet har ingen ansatte. Styret har ikke mottatt godtgjørelse for sitt arbeid. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	KUNDEFORDRINGER		ANDRE FORDRINGER	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	0	0	0	1 300 000
Sum	0	0	0	1 300 000

	LEVERANDØRGJELD		ØVRIG GJELD	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	0	0	52 301 571	55 565 845
Sum	0	0	52 301 571	55 565 845

Øvrig gjeld til foretak i samme konsern består av lån til Union Core Real Estate Fund Holding. Lånet renteberegnes etter NIBOR 3 mnd + 1% margin. Betaling av renter, nedbetaling og innfrielse gjøres løpende når selskapets likviditet tilsier at det er forsvarlig. Kostnadsførte renter tilknyttet lånet utgjør NOK 2 634 920 i 2023.



Note 4 Skatt

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

	2023	2022	ENDRING
Varige driftsmidler	-7 684 327	-5 273 875	2 410 452
Fordringer	-309 497	0	309 497
Sum	-7 993 824	-5 273 875	2 719 949
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-168 170	-168 170
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-7 993 824	-5 442 044	2 551 780
Utsatt skattefordel (22 %)	-1 758 641	-1 197 250	561 392
ÅRETS SKATTEKOSTNAD		2023	2022
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		1 049 027	478 202
Permanente forskjeller		0	0
Endring i midlertidige forskjeller		2 719 949	594 873
Avgitt konsernbidrag		-3 600 806	0
Anvendelse av fremførbart underskudd		-168 170	-1 073 075
Skattepliktig inntekt		1	0
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		792 177	0
Endring i utsatt skattefordel		-561 391	105 204
Skattekostnad ordinært resultat		230 786	105 204
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt		1 049 027	478 202
Beregnet skatt av resultat før skatt		230 786	105 204
Sum		230 786	105 204
Effektiv skattesats		22,0 %	22,0 %
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat		792 177	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag		-792 177	0
Sum betalbar skatt i balansen		0	0

Note 5 Egenkapital

	AKSJEKAPITAL	OVERKURS	ANNEN EGENKAPITAL	SUM EGENKAPITAL
Egenkapital 01.01.2023	100 000	5 737 525	-867 047	4 970 478
Årets resultat	0	0	818 241	818 241
Avgitt konsernbidrag	0	0	-2 808 629	-2 808 629
Egenkapital 31.12.2023	100 000	5 737 525	-2 857 435	2 980 090

Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 100 000 består av 1 000 aksjer à kr. 100.

Alle aksjer er eid av morselskapet Union Core Real Estate Fund Holding. Konsernspiss er UNION Core Real Estate Fund AS med forretningsadresse v/UNION Gruppen AS Bolette brygge 1,0252 OSLO. Der kan konsernregnskapet som inkluderer Karl Johans Gate 13 Eiendom AS fås utlevert.



PROTOKOLL FRA STYREMØTE i Karl Johans Gate 13 Eiendom AS

Den 02.02.2024 ble det avholdt styremøte i Karl Johans Gate 13 Eiendom AS i selskapets lokaler i Oslo.

TIL STEDE VAR:

Øystein Arnulf Landvik, styreleder
Marius Alfredsen, styremedlem
Anders Gunnestad Pedersen, styremedlem

Styret var dermed beslutningsdyktig. Styrets leder ledet møtet.

FØLGENDE SAKER VAR TIL BEHANDLING:

1. Godkjenning av innkalling og agenda

Innkalling til styremøtet og forslag til dagsorden ble godkjent.

2. Årsregnskap og utdeling av utbytte

Det ble fremlagt forslag til årsregnskap. Styret vedtok enstemmig forslaget til årsregnskap. Det foreslås at selskapets årsresultat for 2023 på kr 818 241 disponeres som følger;

Avsatt konsernbidrag	2 808 629
Overført fra annen egenkapital	-1 990 388

3. Honorar til styret

Styret foreslår at det ikke betales godtgjørelse til styret for utøvelsen av styrevervet for 2023.

4. Honorar til revisor

Styret foreslår at revisors bistand til selskapets revisjon mv. for regnskapsåret 2023 godtgjøres etter regning.

5. Innkalling til generalforsamling

Styret besluttet enstemmig å innkalle til ekstraordinær generalforsamling i selskapet umiddelbart etter styremøtet for behandling av de angitte saker.

Det forelå ingen flere saker til behandling og møtet ble hevet.

02.02.2024
Styret i Karl Johans Gate 13 Eiendom AS

Øystein Arnulf Landvik
styreleder

Marius Alfredsen
styremedlem

Anders Gunnestad Pedersen
styremedlem



PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING i Karl Johans Gate 13 Eiendom AS

Den 02.02.2024 ble det avholdt ordinær generalforsamling i Karl Johans Gate 13 Eiendom AS i selskapets lokaler i Oslo.

TIL STEDE VAR:

Union Core Real Estate Fund Holding, representant for 1 000 aksjer og stemmer, representert ved Marius Alfredsen og Øystein Arnulf Landvik.

Samtige av aksjene og stemmene i selskapet var dermed representert.

TIL BEHANDLING FORELÅ:

1. Åpning av generalforsamlingen

Generalforsamlingen ble åpnet av styrets leder.

2. Godkjenning av innkallingen

Innkallingen og dagsorden ble godkjent i det aksjeeierne godkjente fravikelsen fra innkallingsfristen, og møtelederen erklærte generalforsamlingen lovlig satt.

3. Godkjenning av årsregnskap

Utkast til årsregnskap er tilsendt aksjeeierne forut for generalforsamlingen.

Generalforsamlingen besluttet å godkjenne årsregnskapet.

Videre besluttet generalforsamlingen i samsvar med styrets forslag, at selskapets årsresultat for 2023 på kr 818 241 disponeres som følger;

Avsatt konsernbidrag	2 808 629
Overført fra annen egenkapital	-1 990 388

4. Fastsettelse av honorar til styret

Generalforsamlingen besluttet i samsvar med styrets forslag, at det ikke betales godtgjørelse til styret for utøvelsen av styrevervet for 2023.

5. Fastsettelse av honorar til revisor

Generalforsamlingen besluttet i samsvar med styrets forslag, at revisors bistand til selskapets revisjon mv. for regnskapsåret 2023 godtgjøres etter regning.

Det forelå ingen flere saker til behandling og generalforsamlingen ble hevet.

Oslo, 02.02.2024
for Union Core Real Estate Fund Holding

Marius Alfredsen

Øystein Arnulf Landvik



Signatur sertifikat

Dokumentnavn:

Karl Johans Gate 13 Eiendom AS 02.02.24 ÅR til signering

Unikt dokument Id:

34f5f84a-dafc-402d-9bd0-f615ec2cb239

Dokument fingeravtrykk:

19e70534fa77e1645f715e712dfe16df5845701c0291286f1ea9fe2d5c86790f54fafd70076a7351dc7530a
2007d83da2df62dee20a86df3d053dd6d2c2197ab

Undertegnede



Anders Gunnestad Pedersen

Styremedlem
Union

E-post: pedersen@union.no
Enhet: Edge 121.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)
IP adresse: 62.97.226.206

Tillitsfullt tidsstempel:
2024-02-02 12:06:53 UTC



Marius Alfredsen

Union

E-post: alfredsen@union.no
Enhet: Chrome 121.0.6167.138 on iPhone iOS 17.2
(smartphone)
IP adresse: 79.59.234.173

Tillitsfullt tidsstempel:
2024-02-02 15:20:29 UTC



Øystein Arnulf Landvik

E-post: landvik@union.no
Enhet: Chrome 121.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)
IP adresse: 51.174.30.109

Tillitsfullt tidsstempel:
2024-02-03 10:47:00 UTC

Dette dokumentet ble gjennomført av alle parter på:

2024-02-03 10:47:00 UTC



Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology.
Dette signaturbeviset gir alle signaturer knyttet til dette dokumentet og revisjonsloggen.



Revisjonslogg

Tillitsfullt tidsstempel	Hendelse med innsamlede revisjonsdato
2024-02-03 10:47:00 UTC	Dokument ble signert av Øystein Arnulf Landvik (landvik@union.no) Enhet: Chrome 121.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 51.174.30.109 - IP Lokasjon: Oslo, Norway
2024-02-03 10:46:48 UTC	Dokument ble godkjent via håndskrevet signatur av Øystein Arnulf Landvik (landvik@union.no) Enhet: Chrome 121.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 51.174.30.109 - IP Lokasjon: Oslo, Norway
2024-02-03 10:46:31 UTC	Dokument ble åpnet av Øystein Arnulf Landvik (landvik@union.no) Enhet: Chrome 121.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 51.174.30.109 - IP Lokasjon: Oslo, Norway
2024-02-02 15:20:29 UTC	Dokument ble signert av Marius Alfredsen (alfredsen@union.no) Enhet: Chrome 121.0.6167.138 on iPhone iOS 17.2 (smarttelefon) IP adresse: 79.59.234.173 - IP Lokasjon: Alcamo, Italy
2024-02-02 15:20:26 UTC	Dokument ble godkjent via håndskrevet signatur av Marius Alfredsen (alfredsen@union.no) Enhet: Chrome 121.0.6167.138 on iPhone iOS 17.2 (smarttelefon) IP adresse: 79.59.234.173 - IP Lokasjon: Alcamo, Italy
2024-02-02 15:20:19 UTC	Dokument ble åpnet av Marius Alfredsen (alfredsen@union.no) Enhet: Chrome 121.0.6167.138 on iPhone iOS 17.2 (smarttelefon) IP adresse: 79.59.234.173 - IP Lokasjon: Alcamo, Italy
2024-02-02 12:06:53 UTC	Dokument ble signert av Anders Gunnestad Pedersen (pedersen@union.no) Enhet: Edge 121.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 62.97.226.206 - IP Lokasjon: Bergen, Norway
2024-02-02 12:06:49 UTC	Dokument ble godkjent via håndskrevet signatur av Anders Gunnestad Pedersen (pedersen@union.no) Enhet: Edge 121.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 62.97.226.206 - IP Lokasjon: Bergen, Norway
2024-02-02 12:06:15 UTC	Dokument ble gjennomgått av Anders Gunnestad Pedersen (pedersen@union.no) Enhet: Edge 121.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 62.97.226.206 - IP Lokasjon: Bergen, Norway
2024-02-02 12:04:31 UTC	Dokument ble åpnet av Anders Gunnestad Pedersen (pedersen@union.no) Enhet: Edge 121.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 62.97.226.206 - IP Lokasjon: Bergen, Norway
2024-02-02 12:02:35 UTC	Dokument ble sendt til Marius Alfredsen (alfredsen@union.no) Enhet: ()
2024-02-02 12:02:33 UTC	Dokument ble sendt til Anders Gunnestad Pedersen (pedersen@union.no) Enhet: ()



Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology.
Dette signaturbeviset gir alle signaturer knyttet til dette dokumentet og revisjonsloggen.



2024-02-02 12:02:31 UTC	Dokument ble sendt til Øystein Arnulf Landvik (landvik@union.no) Enhet: {}
2024-02-02 11:23:18 UTC	Enhet: Chrome 121.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 194.146.8.66 - IP Lokasjon: Kristiansand, Norway
2024-02-02 11:23:17 UTC	Dokument ble forseglet av Aider AS (aideraccounting@aider.no) Enhet: Chrome 121.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 194.146.8.66 - IP Lokasjon: Kristiansand, Norway
2024-02-02 11:22:32 UTC	Dokument ble opprettet av Aider AS (aideraccounting@aider.no) Enhet: Chrome 121.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 194.146.8.66 - IP Lokasjon: Kristiansand, Norway



Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology.
Dette signaturbeviset gir alle signaturer knyttet til dette dokumentet og revisjonsloggen.